

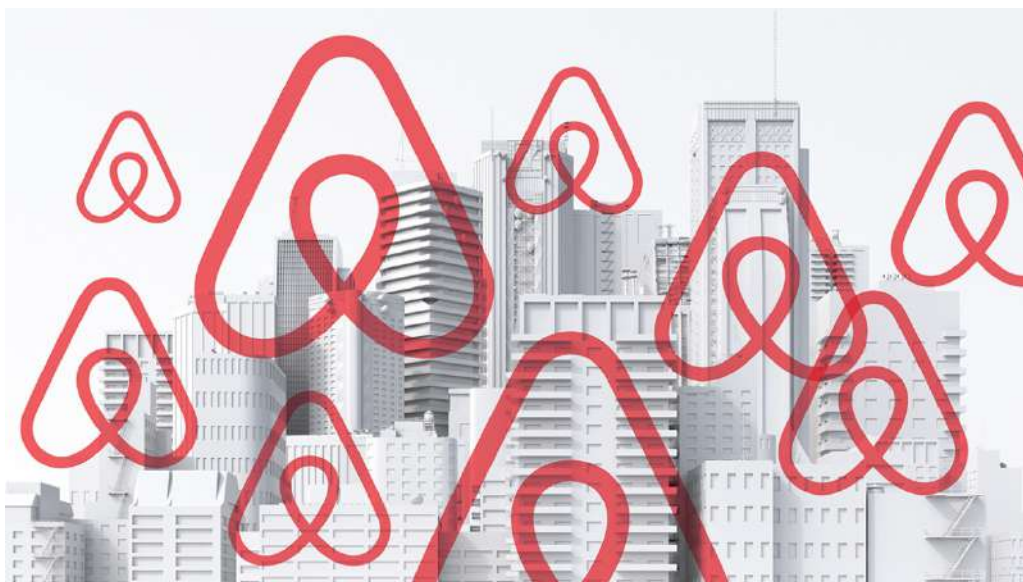


ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗΣ «ΑΣΤΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ»
ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ «ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ

Η επίδραση του airbnb στην ανάπτυξη του κέντρου της Αθήνας



Επιβλέπουσα καθηγήτρια:

κα Στέλλα Κυβέλου, Αρχιτέκτων Μηχανικός

Σπουδαστές:

Αχλαδιώτης Γεώργιος, Αρ. Μητρώου: 0817M067

Αθήνα, 2020

Περίληψη	1
Κεφάλαιο 1 Εισαγωγή	
1.1 Οικονομίες Διαμοιρασμού (Sharing Economies)	2
1.2 Βραχυχρόνια μίσθωση	4
1.3 Η περίπτωση του Airbnb	6
1.3.1 Ιστορία της Airbnb	6
1.3.2 Ο μηχανισμός	7
1.3.3 Ασφάλεια	8
1.3.4 Νομικό πλαίσιο λειτουργίας της Airbnb στην Ελλάδα	9
1.4 Η αμφιλεγόμενη επίδραση του Airbnb στην πόλη	10
Κεφάλαιο 2 Περιοχή Μελέτης	
2.1 Ο Δήμος Αθηναίων ως περιοχή μελέτης	12
2.2 Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του Δήμου Αθηναίων που σχετίζονται με το αντικείμενο της εργασίας	12
2.3 Η άνοδος του Αστικού Τουρισμού στην Αθήνα και η σύνδεση της με το Airbnb	16
Κεφάλαιο 3 Οι γεωγραφίες του Airbnb στην Αθήνα	
3.1 Παρουσίαση του φαινομένου του Airbnb συνολικά στο Δήμο Αθηναίων	18
3.1.1 Αριθμός καταχωρήσεων	19
3.1.2 Συνολικό μικτό παραγόμενο εισόδημα αγοράς airbnb	24
3.1.3 Πληρότητα, τιμή, εισόδημα	26
3.2 Παρουσίαση, ανάλυση και σύγκριση των δεδομένων σε δέκα συνοικίες του Δήμου Αθηναίων	30
3.2.1 Αριθμός καταχωρήσεων	31
3.2.2 Πληρότητα	37
3.2.3 Τιμές	41
3.2.4 Μηνιαίο εισόδημα	45
3.2.5 Κατηγορίες Airbnb εκμισθωτών	48
Κεφάλαιο 4 Η σχέση του Airbnb με τις μεταβολές στο ύψος των μισθωμάτων των μακροπρόθεσμων μισθώσεων των ακινήτων και δευτερευόντως στις τιμές πώλησης ακινήτων στην Αθήνα	
4.1 Οι μεταβολές των τιμών των μισθωμάτων μακροχρόνιων μισθώσεων ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων κατά την περίοδο 2016 και 2017	51
4.2 Οι μεταβολές των τιμημάτων στις αγοραπωλησίες ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων κατά την περίοδο 2016 και 2017	54
4.3 Σχολιασμός της πιθανής ύπαρξης αιτιώδους συνάφειας μεταξύ του φαινομένου του Airbnb και της αύξησης των τιμών στην αγορά ακινήτων σε στοχευμένες συνοικίες στην περιοχή της Αθήνας (3200)	55
Κεφάλαιο 5 Η σχέση μεταξύ του Airbnb και των ξενοδοχείων στην Αθήνα	
5.1 Οι αγορές του Airbnb και των Ξενοδοχείων σε παγκόσμιο επίπεδο και στην Ελλάδα	60

5.2 Σύγκριση της γεωγραφίας των ξενοδοχείων και των καταχωρημένων στο Airbnb ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων	62
5.3 Οι δύο αγορές στην περίπτωση του Κουκακίου	64
5.4 Συμπεράσματα	66
Κεφάλαιο 6 Συμπεράσματα	68
Βιβλιογραφία	72
Παράρτημα	

Περίληψη

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να παρουσιάσει τις γεωγραφίες του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων και δη της πιο μεγάλης εταιρείας που δραστηριοποιείται στο χώρο αυτόν, της Airbnb. Περιοχή μελέτης αποτελεί η χωρική ενότητα του Δήμου Αθηναίων στα όρια της οποίας παρουσιάζεται ο τρόπος με τον οποίο, η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω του Airbnb, αλληλεπιδρά με τους κατοίκους και τις παραδοσιακές δομές της πόλης σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο.

Το πρώτο κεφάλαιο είναι στην ουσία μια εισαγωγή, η οποία αρχικά περιγράφει το αντικείμενο και το σκοπό της παρούσας πτυχιακής. Στη συνέχεια ξεκινώντας από το γενικό και πηγαίνοντας προς το ειδικό, περιγράφεται σε γενικό πλαίσιο το φαινόμενο της «οικονομίας διαμοιρασμού». Ακολουθεί μία γενική περιγραφή της βραχυχρόνιας μίσθωσης και στη συνέχεια μερικά στοιχεία για την εξέλιξη και τη φύση του Airbnb, για τον τρόπο λειτουργίας του και για τα αστρονομικά χρηματοοικονομικά νούμερα που έχει πετύχει μέσα σε ελάχιστο χρονικό διάστημα και κλείνει με τις πιθανές, τόσο θετικές όσο και αρνητικές συνέπειες του Airbnb στην πόλη και τους πολίτες.

Το δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζει την περιοχή μελέτης της παρούσας εργασίας, η οποία είναι ο Δήμος Αθηναίων και αναφέρονται εκείνα τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, τα οποία σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με το Airbnb, ενώ ακολουθεί η ανάδειξη της ανόδου του τουρισμού της πόλης κατά τα τελευταία χρόνια, ο τρόπος που αυτή η άνοδος συνδέεται με το φαινόμενο του Airbnb και ο σχολιασμός των πιθανών αρνητικών συνεπειών του συνδυασμού τους.

Το τρίτο κεφάλαιο αποτελεί το βασικό κορμό της εργασίας, το οποίο διακρίνεται σε δύο μέρη. Στο πρώτο παρουσιάζονται τα διαθέσιμα δεδομένα σε διάφορες κατηγορίες αναφορικά με την ανάπτυξη του Airbnb και τη δυναμική του συνολικά στο Δήμο της Αθήνας, ενώ στο δεύτερο γίνεται μία πιο μικροσκοπική καταγραφή και ανάλυση των δεδομένων στο επίπεδο δέκα επιλεγμένων συνοικιών του Δήμου.

Στο τέταρτο κεφάλαιο εξετάζεται η σχέση του φαινομένου του Airbnb με τον ξενοδοχειακό κλάδο στην Αθήνα και η αλληλεπίδραση που αναπτύσσεται μεταξύ τους, ενώ στο πέμπτο κεφάλαιο περιγράφεται και σχολιάζεται η επίδραση του Airbnb στην αγορά ακινήτων και κυρίως στη μεταβολή των ενοικίων των μακροπρόθεσμων αστικών μισθώσεων στο Δήμο Αθηναίων.

Το καταληκτικό κεφάλαιο της εργασίας συνοψίζει, σε μορφή συμπερασμάτων, τα βασικά ευρήματα.

Κεφάλαιο 1 Εισαγωγή

1.1 Οικονομίες Διαμοιρασμού (Sharing Economies)

Κατά τη διάρκεια της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής και οικονομικής κρίσης που ξέσπασε το 2008, εκφράστηκαν εναλλακτικές προοπτικές για τον καπιταλισμό και τον καταναλωτισμό. Μία από αυτές αφορούσε σε μία οικονομία ανταλλαγής και συνεργασίας που αρχικό σκοπό έχει την προώθηση μιας πιο συνεργατικής και βιώσιμης κοινωνίας, η οποία ονομάζεται «οικονομία διαμοιρασμού» (sharing economy).

Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής που εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 με τίτλο: «Scoping the Sharing Economy: Origins, Definitions, Impact and Regulatory Issues» (Codagnone and Martens, 2016), δεν υπάρχει ομοφωνία ούτε για τον ακριβή ορισμό της «οικονομίας διαμοιρασμού» ούτε για το ποιές ακριβώς δραστηριότητες περιλαμβάνονται στην έννοια αυτή. Εξάλλου, λόγω της πολύ πρόσφατης ανάπτυξης του ως οικονομικού και κοινωνικού φαινομένου, ακόμη και ο όρος «οικονομία διαμοιρασμού» (sharing economy) δεν είναι κοινός και χρησιμοποιούνται διάφοροι άλλοι όπως «συνεργατική κατανάλωση» (collaborative consumption: Botsman, 2013; Botsman & Rogers, 2010a; Botsman & Rogers, 2010b), «βασισμένη στην πρόσβαση κατανάλωση» (access-based consumption: (Bardhi & Eckhardt, 2012; Belk, 2014b), «συνδεδεμένη κατανάλωση» (connected consumption: Dubois et al., 2014; Schor, 2014, 2015; Schor & Fitzmaurice, 2015). Ωστόσο, τόσο η Ευρωπαϊκή Επιτροπή και η Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή, όσο και ο ΟΟΣΑ και η Αμερικανική Ομοσπονδιακή Επιτροπή Εμπορίου, χρησιμοποιούν τον όρο «οικονομία διαμοιρασμού».

Περνώντας στον ορισμό του νέου αυτού φαινομένου της οικονομίας διαμοιρασμού, η παραπάνω έκθεση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής συνεχίζει με την παράθεση διαφόρων ορισμών, προκειμένου να προσεγγίσει αυτήν τη νέα και πολύπλοκη έννοια, όπως ότι είναι κάτι σχετικό με την «κυκλική οικονομία» ή τη «συνεργατική οικονομία», χωρίς να διακρίνονται ξεκάθαρα οι δραστηριότητες που περιλαμβάνονται σε αυτήν σε καταναλωτικές ή παραγωγικές (Vaughan & Hawksworth, 2014). Ή ότι είναι μία διομότιμη (peer to peer) δραστηριότητα απόκτησης, παροχής και ανταλλαγής πρόσβασης σε αγαθά και υπηρεσίες, η οποία συντονίζεται μέσω διαδικτυακών υπηρεσιών-πλατφορμών βασισμένες στην κοινότητα (Hamari et al., Forthcoming 2015). Σύμφωνα με τον ορισμό της PriceWaterhouseCoopers (PwC), η οικονομία διαμοιρασμού χρησιμοποιεί ψηφιακές πλατφόρμες, που επιτρέπουν στους πελάτες να έχουν περισσότερο πρόσβαση παρά κυριότητα σε υλικά και άυλα περιουσιακά στοιχεία (Vaughan & Hawksworth, 2014).

Στην Ελλάδα, το άρθρο 84 του Νόμου 4472/2017 ουσιαστικά όρισε και θεσμοθέτησε για πρώτη φορά τις οικονομίες διαμοιρασμού. Σύμφωνα με αυτό «ως οικονομία του διαμοιρασμού ορίζεται κάθε μοντέλο όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες¹ δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες».

Πέρα από τον ορισμό της οικονομίας διαμοιρασμού, πολύ πιο σημαντική είναι η κατανόηση της φύσης της και του τρόπου λειτουργίας της. Ουσιαστικά η οικονομία διαμοιρασμού δίνει τη δυνατότητα σε οποιονδήποτε κάτοχο ενός περιουσιακού στοιχείου (αυτοκίνητο, σπίτι κ.λπ.), το οποίο αποτελεί ένα υπολειτουργικό κεφαλαιακό απόθεμα, να το κεφαλαιοποιήσει και να το εκμεταλλευτεί οικονομικά, απλά εκμισθώνοντάς το, μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών (Matthew Beck et al., 2016).

Ωστόσο, αν και πρόκειται για ένα τόσο καινούριο οικονομικό μοντέλο και φαινόμενο, για το οποίο ακόμη ο επιστημονικός κόσμος ψάχνει τον ορισμό του, ήδη από το 2015 υπήρχαν δεκαεπτά εταιρείες με αξία άνω του ενός δισεκατομμυρίου δολαρίων που δραστηριοποιούνται στον χώρο της οικονομίας διαμοιρασμού, οι οποίες απασχολούν πάνω από εξήντα χιλιάδες υπαλλήλους και έχουν λάβει χρηματοδότηση που αγγίζει τα δεκαπέντε δισεκατομμύρια δολάρια μέσα σε διάστημα ελάχιστων ετών (Koetsier, 2018). Μέσα σε αυτές τις εταιρείες είναι και πολλές, των οποίων η κεφαλαιοποίηση ξεπερνάει πλέον τα 10 εκατομμύρια δολάρια όπως το eBay, το Uber, η Lyft και φυσικά το Airbnb, του οποίου η κεφαλαιοποίηση έχει ξεπεράσει από το 2017 τα 30 δισεκατομμύρια δολάρια.

Εικόνα 1

Οι 17 εταιρείες της «οικονομίας διαμοιρασμού» με κεφαλαιοποίηση μεγαλύτερη του 1 δις δολαρίων το 2015



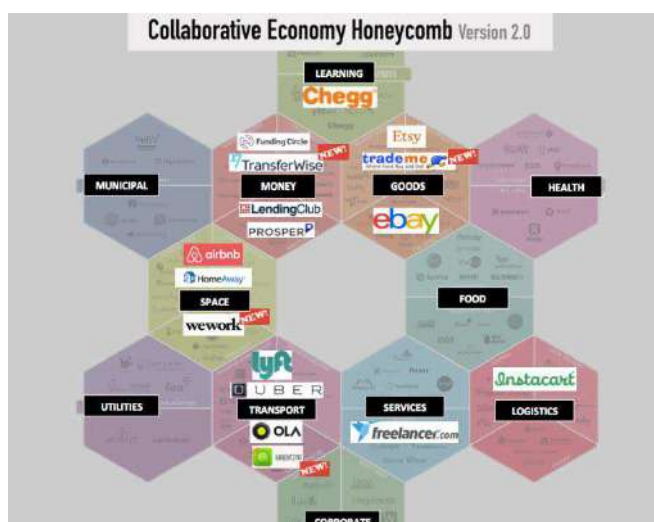
Πηγή: <https://venturebeat.com/2015/06/04/the-sharing-economy-has-created-17-billion-dollar-companies-and-10-unicorns/>

¹ Ως ψηφιακές πλατφόρμες ορίζονται οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές, όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας προκειμένου να διευκολυνθεί μία συναλλαγή μεταξύ τους (α. 84 ν.4472/2017).

Ενδιαφέρουσα είναι η σχηματική εικόνα, η οποία παρουσιάζει την «οικονομία διαμοιρασμού» ως μία «κυψέλη» που αποτελείται από τους δώδεκα κλάδους στους οποίους δραστηριοποιούνται οι παραπάνω εταιρείες. Μάλιστα η συντριπτική πλειοψηφία των εταιρειών με κεφαλαιοποίηση άνω του ενός δισεκατομμυρίου ανήκουν σε τέσσερις μόλις κλάδους, του χώρου, των μεταφορών, των αγαθών και του χρήματος.

Εικόνα 2

Η «κυψέλη» με τους κλάδους της «οικονομίας διαμοιρασμού»



Πηγή: <https://venturebeat.com/2015/06/04/the-sharing-economy-has-created-17-billion-dollar-companies-and-10-unicorns/>

Στην παρούσα εργασία εξετάζεται σε πολύ συγκεκριμένο και περιορισμένο χωρικό επίπεδο, όπως είναι ο Δήμος Αθηναίων, η περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων και πιο συγκεκριμένα της εταιρείας Airbnb, η οποία θεωρείται πρωτοπόρος της «οικονομίας διαμοιρασμού» στην παροχή διαμονής. Ωστόσο, έντονο ενδιαφέρον παρουσιάζει η ανάλυση, όπως θα δούμε παρακάτω, κάποιων δεδομένων, τα οποία θέτουν υπό αμφισβήτηση το εάν το Airbnb στην Αθήνα διαθέτει τη φύση και υπηρετεί το σκοπό της «οικονομίας διαμοιρασμού» ή αν τελικά αποτελεί μία παραδοσιακή εμπορική δραστηριότητα.

1.2 Βραχυχρόνια μίσθωση

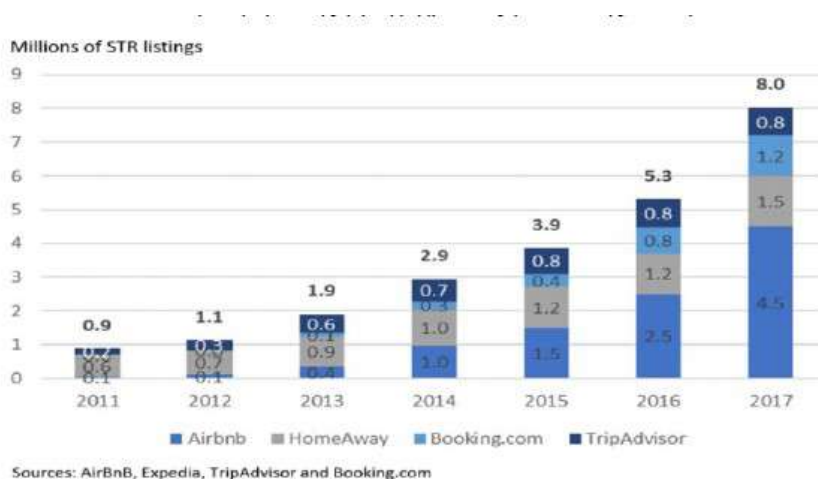
Αντίστοιχα, όπως είδαμε παραπάνω για τις «οικονομίες διαμοιρασμού», το άρθρο 84 του Νόμου 4472/2017 όρισε τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων ως εξής: «βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους.

Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων δεν αποτελεί καινούριο φαινόμενο στην αγορά. Ωστόσο, η μεγάλη επιτυχία και δυναμική που σημειώνει τα τελευταία χρόνια, οφείλεται στο γεγονός ότι η ανάπτυξη της κατάλληλης τεχνολογίας σε συνδυασμό με διάφορους άλλους οικονομικοκοινωνικούς παράγοντες δίνουν τη δυνατότητα εύκολα, γρήγορα και σε μεγάλη μερίδα πολιτών σχεδόν παγκοσμίως να εκμεταλλευτούν τα πολύ σημαντικά οφέλη που το συγκεκριμένο είδος μίσθωσης προσφέρει τόσο στους ιδιοκτήτες των ακινήτων όσο και στους βραχυχρόνιους μισθωτές τους. Φυσικά, αυτή η ένταση και δυναμική που εμφανίζει το φαινόμενο αυτό, η οποία προφανώς βασίζεται στην πλήρωση μίας μεγάλης ανάγκης που υπήρχε στις σύγχρονες κοινωνίες, έχει επιφέρει και αντίστοιχα έντονες κοινωνικοοικονομικές συνέπειες στις περιοχές που αναπτύσσεται.

Οι μεγαλύτεροι παίχτες στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, η οποία συνεχώς εξελίσσεται και μεταμορφώνεται και στην οποία εισέρχονται συνεχώς καινούριοι διαφοροποιημένοι παίχτες, είναι πλέον εταιρείες κολοσσοί με κεφαλαιοποιήσεις πολλών δισεκατομμυρίων δολαρίων όπως η Homeaway, η Booking.com, η Tripadvisor, η VRBO και φυσικά η Airbnb, η μεγαλύτερη από όλες, που θα μας απασχολήσει στη συνέχεια της παρούσας εργασίας (Host Compliance, 2018).

Διάγραμμα 1

Οι καταχωρήσεις των τεσσάρων μεγαλύτερων εταιρειών στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων 2011-2017



Πηγή: <https://hostcompliance.com/short-term-rentals-and-housing-affordability/>

1.3 Airbnb

Η Airbnb, συντομογραφία για το "Airbed and Breakfast", είναι μια παγκόσμια online κοινότητα-αγορά για ενοικιάσεις καταλυμάτων. Σε αντίθεση με τις παραδοσιακές εταιρείες φιλοξενίας, η Airbnb δεν έχει δικά της δωμάτια. Παρέχει μια πλατφόρμα στην οποία τα άτομα καταχωρούν ή νοικιάζουν καταλύματα. Η Airbnb αυτοχαρακτηρίζεται ως μια κοινωνική εμπειρία, όπου ο ταξιδιώτης θα έχει την ευκαιρία "ζει σαν ντόπιος"².

Η Airbnb κερδίζει χρήματα χρεώνοντας 3% για "τέλος υπηρεσίας φιλοξενίας", το οποίο καλύπτει το κόστος της επεξεργασίας πληρωμών και ένα "τέλος εξυπηρέτησης επισκεπτών", το οποίο καλύπτει τα λειτουργικά κόστη της Airbnb³. Το τέλος αυτό κυμαίνεται από 6-12%, ανάλογα με τις λεπτομέρειες της κράτησης. Όσο υψηλότερο είναι το υποσύνολο, τόσο χαμηλότερο είναι το τέλος. Τα τέλη της Airbnb δεν επιστρέφονται, εκτός εάν ο ιδιοκτήτης ακυρώσει. Ένα ακίνητο που είναι εισηγμένο στο Airbnb ονομάζεται "καταχώρηση"(listing), ένα μέλος της κοινότητας του Airbnb που καταχωρεί την ιδιοκτησία του ονομάζεται "οικοδεσπότης", και ένα μέλος της κοινότητας Airbnb που νοικιάζει ένα ακίνητο ονομάζεται "επισκέπτης".

1.3.1 Ιστορία της Airbnb

Η Airbnb ιδρύθηκε από τον Joe Gebbia, τον Brian Chesky και τον Nathan Blecharczyk το 2008⁴. Η ιδέα ήρθε στην Gebbia και Chesky το 2007 κατά τη διάρκεια ενός ετήσιου συνεδρίου βιομηχανικού σχεδιασμού στο San Fransisco που πάντα γέμιζε τα ξενοδοχεία της πόλης με κρατήσεις από μήνες πριν. Οι Gebbia και Chesky αποφάσισαν να κερδίσουν κάποια επιπλέον χρήματα προσφέροντας φουσκωτά κρεβάτια στο σαλόνι τους και ένα σπιτικό μαγειρεμένο πρωινό σε τρεις συμμετέχοντες στο συνέδριο. Ίδρυσαν την εταιρεία με τον Blecharczyk το επόμενο έτος, με στόχο τις εκδηλώσεις υψηλού προφίλ, όπου τα ξενοδοχεία δεν ήταν σε θέση να απορροφήσουν όλους τους επισκέπτες. Μέσα σε λίγα χρόνια, η ανάπτυξη της εταιρείας απογειώθηκε και από το 2010 έως το 2015 αυξήθηκε κατά 353 φορές⁵.

Σύμφωνα με την ιστοσελίδα της, πάνω από 60 εκατομμύρια επισκέπτες έχουν μείνει σε ένα από τις 2 εκατομμύρια καταχωρήσεις της σε περισσότερες από 34000 πόλεις σε 191 διαφορετικές χώρες⁶. Από άποψη αξίας αλλά και από τον αριθμό των δωματίων, η Airbnb ξεπέρασε πολλές από τις μεγαλύτερες παγκόσμιες εταιρείες

² <https://www.airbnb.com/livethere>

³ <https://www.airbnb.com/help/article/384/what-are-the-service-fees>

⁴ <http://www.theatlantic.com/business/archive/2013/08/airbnb-ceo-brian-chesky-on-building-a-company-and-starting-a-sharing-revolution/278635/>

⁵ <http://www.businessinsider.com/airbnbs-summer-reach-has-grown-by-353-times-in-5-years-2015-9?r=US&IR=T&IR=T>

⁶ <https://www.airbnb.com/about/about-us>

ξενοδοχείων. Δεδομένου ότι τα δωμάτια που είναι καταχωρημένα στην Airbnb δεν είναι πάντα διαθέσιμα, ο αριθμός των κρατήσεων ανά έτος παραμένει ακόμη αρκετά χαμηλά συγκριτικά με τις μεγαλύτερες ξενοδοχειακές αλυσίδες. Ωστόσο, η Barclays και άλλοι αναλυτές εκτιμούν ότι η εκθετική ανάπτυξη της Airbnb μπορεί να την οδηγήσει να ξεπεράσει τις μεγαλύτερες ξενοδοχειακές αλυσίδες σε κρατήσεις επισκεπτών σε λίγα μόνο χρόνια⁷. Τον Ιούνιο του 2016, η Airbnb εκτιμήθηκε σε 25,5 δις δολάρια, γεγονός που την καθιστά την 3η startup υψηλότερης αξίας στον κόσμο⁸.

1.3.2 Ο μηχανισμός

Οποιοσδήποτε έχει σύνδεση στο Διαδίκτυο, συμπεριλαμβανομένων των μη μελών της Airbnb, μπορεί να δει όλες τις διαθέσιμες καταχωρήσεις της εταιρείας, ακόμα και όποιες είναι μη διαθέσιμες ή σε πλήρη κράτηση. Μόνο τα μέλη της Airbnb μπορούν να δημιουργήσουν ή να νοικιάσουν μια καταχώρηση. Η εγγραφή στην Airbnb είναι δωρεάν, όπως και η καταχώριση ακινήτου. Το μόνο που χρειάζεται για να εγγραφείτε είναι μια διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου και ένας αριθμός τηλεφώνου. Το προφίλ ενός μέλους αποτελείται από μία φωτογραφία, το όνομα του μέλους, την ημερομηνία και το έτος που το μέλος εγγράφηκε στην Airbnb και πληροφορίες σχετικά με το εάν το μέλος είναι πιστοποιημένο. Οποιαδήποτε πρόσθετη πληροφορία είναι προαιρετική. Πολλά μέλη επιλέγουν να παρέχουν μια περιγραφή των ιδίων, συμπεριλαμβανομένου του τόπου όπου ζουν, των ενδιαφερόντων τους, το επάγγελμα, τις γλωσσικές δεξιότητες, κλπ., ώστε να φαίνονται πιο ελκυστικοί για μελλοντικούς οικοδεσπότες ή επισκέπτες.

Για να δημιουργήσει μια καταχώρηση, ο οικοδεσπότης πρέπει να παρέχει στην Airbnb πληροφορίες σχετικά με την ακριβή τοποθεσία του ακινήτου, η οποία θα είναι διαθέσιμη στον επισκέπτη μόνο όταν επιβεβαιωθεί η κράτηση. Υποχρεωτικές πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο που είναι διαθέσιμες στο κοινό είναι το είδος του ακινήτου, ο τύπος του δωματίου και η τιμή ανά διανυκτέρευση. Οι δημιουργοί των καταχωρίσεων είναι σε μεγάλο βαθμό ελεύθεροι να επιλέξουν ποιες πληροφορίες σχετικά με την ιδιοκτησία τους θα ήθελαν να δημοσιεύσουν, αλλά η Airbnb δημιούργησε ένα πρότυπο βήμα προς βήμα για τη δημιουργία καταχωρήσεων που ακολουθούν οι περισσότεροι άνθρωποι. Αυτό κάνει τις περισσότερες καταχωρήσεις να μοιάζουν. Η πλειοψηφία των καταχωρήσεων περιλαμβάνει φωτογραφίες και μία σύντομη περιγραφή του ακινήτου, πληροφορίες σχετικά με τη χωρητικότητα, τις εγκαταστάσεις, την πολιτική ακύρωσης, τις πρόσθετες χρεώσεις και εκπτώσεις και τη γενική τοποθεσία του

⁷ <http://qz.com/329735/airbnb-will-soon-be-booking-more-rooms-than-the-worlds-largest-hotel-chains/>

⁸ <http://money.cnn.com/2015/06/27/technology/airbnb-funding-valuation-update/>

ακινήτου. Οι καταχωρήσεις περιλαμβάνουν επίσης κριτικές επισκεπτών και ένα σύνδεσμο στο προφίλ του οικοδεσπότη.

Η κράτηση μίας καταχώρησης μέσω Airbnb γίνεται ελέγχοντας την διαθεσιμότητα και κάνοντας αίτηση για κράτηση. Κατά τη δημιουργία της καταχώρισης, ο οικοδεσπότης μπορεί να επιλέξει ποιοι επισκέπτες μπορούν να αιτηθούν κράτηση. ο οικοδεσπότης μπορεί να επιλέξει εάν θα αποδέχεται αυτόματα όλα τα αιτήματα, ή αν θα δέχεται μόνο τους επισκέπτες που συνίστανται από άλλους οικοδεσπότες, ή αν θα εγκρίνει χειροκίνητα οποιοδήποτε αίτημα. Με αυτόν τον τρόπο, έχει τη δυνατότητα απόρριψης αιτήσεων από μέλη που φαίνονται αναξιόπιστα ή κάνουν αρνητική εντύπωση με οποιονδήποτε άλλο τρόπο. Εάν η κράτηση επιβεβαιωθεί από τον οικοδεσπότη, ο πελάτης πληρώνει μέσω της ιστοσελίδας. Οι αποδεκτοί τρόποι πληρωμής είναι η πιστωτική κάρτα, το PayPal ή άλλοι μέθοδοι πληρωμής, ανάλογα με τη χώρα. Η Airbnb αποδεσμεύει την πληρωμή στους οικοδεσπότες 24 ώρες μετά την είσοδο των επισκεπτών στο κατάλυμα.

1.3.3 Ασφάλεια

Καθώς η Airbnb στις περισσότερες χώρες, δεν υπόκειται στις νομικές ρυθμίσεις που θεσπίστηκαν για να διασφαλιστεί η ασφάλεια και η ικανοποίηση των καταναλωτών σχετικά με τη βιομηχανία της φιλοξενίας, έχει θέσει σε εφαρμογή μηχανισμούς αυτορύθμισης προκειμένου να αποκτήσει και να διατηρήσει την εμπιστοσύνη των χρηστών της πλατφόρμας της. Η Airbnb βασίζεται στην εμπιστοσύνη. Οι οικοδεσπότες εμπιστεύονται ξένους να ζουν στο σπίτι τους, και οι επισκέπτες πιστεύουν ότι οι οικοδεσπότες είναι ειλικρινείς σχετικά με τις παροχές και τις εγκαταστάσεις της περιουσίας τους. Επειδή η εταιρία θα έχανε τους πελάτες της εάν πάρα πολλοί άνθρωποι αναφέρουν αρνητικές εμπειρίες με άλλα μέλη, έχει εισαγάγει διάφορα μέτρα για την αύξηση της αξιοπιστίας των υπηρεσιών της. Τα μέλη μπορούν να επιλέξουν να περάσουν από μια διαδικασία επαλήθευσης της ταυτότητας τους, εκτός από την υποχρεωτική επιβεβαίωση της διεύθυνσης ηλεκτρονικού ταχυδρομείου τους και του αριθμού τηλεφώνου τους, διαδικασία που περιλαμβάνει τη μεταφόρτωση μιας φωτογραφίας του επίσημου κρατικού εγγράφου ταυτότητας τους. Με αυτόν τον τρόπο, το μέλος αποκτά ένα "Πιστοποιημένο Σήμα Ταυτοποίησης" που πηγαίνει στο προφίλ του. Ένας οικοδεσπότης μπορεί να επιλέξει μόνο να λαμβάνει κρατήσεις από προφίλ με αυτό το σήμα. Το 2013, η Airbnb άρχισε να απαιτεί από το 25% όλων των χρηστών των ΗΠΑ(τυχαία επιλογή) να επαληθεύσουν την ταυτότητά τους, με προοπτική να επεκτείνει αυτή την πολιτική σε χρήστες σε όλο τον κόσμο με απώτερο σκοπό την πιστοποίηση όλων των χρηστών της στο μέλλον⁹.

⁹ <http://blog.airbnb.com/introducing-airbnb-verified-id/>

Ένα μέλος μπορεί επίσης να συνδέσει τα άλλα προφίλ που έχει στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης με το προφίλ του στην Airbnb, για παράδειγμα το προφίλ στο Facebook ή το προφίλ του στο LinkedIn. Η Airbnb ενθαρρύνει τα μέλη τους να δημοσιεύουν μη ευαίσθητα προσωπικά δεδομένα για τον εαυτό τους κατά τη δημιουργία ενός προφίλ, προτρέποντάς τους να "βοηθήσουν άλλους ανθρώπους να τους γνωρίσουν καλύτερα"¹⁰. Είναι επίσης πιθανό ένα μέλος να ζητήσει από τους φίλους του να δημοσιεύουν συστάσεις στο προφίλ τους.

Μία από τις σημαντικότερες μεθόδους της Airbnb προκειμένου να απομακρύνει τα αναξιόπιστα άτομα και να διατηρήσει την εμπιστοσύνη των χρηστών στις υπηρεσίες της, είναι οι αξιολογήσεις από ομότιμους. Είναι ένα χαρακτηριστικό της Οικονομίας Διαμοιρασμού, με σκοπό να παρακάμψει το πρόβλημα της ασύμμετρης πληροφόρησης στην αγορά P2P. Μετά από μια ολοκληρωμένη διαμονή μέσω της Airbnb, τόσο ο οικοδεσπότης όσο και ο επισκέπτης μπορούν να γράψουν μια ανασκόπηση της διαμονής. Καθώς θα μπορούσε η κριτική του οικοδεσπότη να επηρεαστεί από την κριτική του επισκέπτη, ή και ανάποδα, καμία από αυτές τις ανασκοπήσεις δεν δημοσιεύονται μέχρις ότου κατατεθούν και να υποβληθούν. Η δυνατότητα της ανάγνωσης αυτών των ανασκοπήσεων/σχολίων σχετικά με μία καταχώριση ή έναν επισκέπτη λειτουργούν ως έλεγχος ποιότητας.

Επιπρόσθετα, η Airbnb παρέχει στους οικοδεσπότες ασφάλιση που καλύπτει έως και \$ 1 εκατομμύριο ζημιάς στην ιδιοκτησία τους¹¹. Έχουν επίσης δημοσιεύσει οδηγούς Προτύπων και Προσδοκιών και έχουν δημιουργήσει μια γρήγορη και ολοκληρωμένη υπηρεσία Κέντρου Βοήθειας και Επίλυσης Θεμάτων (Help and Resolution Center), η οποία απαντά σε ερωτήσεις και βοηθά στην επίλυση διαφωνιών.

1.3.4 Νομικό πλαίσιο λειτουργίας της Airbnb στην Ελλάδα

Η αυξανόμενη χρήση εφαρμογών με τις οποίες κάποιος μπορεί να εκμισθώσει το ακίνητό του σε τουρίστες για μικρό χρονικό διάστημα με σκοπό την εξασφάλιση επιπλέον εισοδήματος, όπως η Airbnb, απασχολεί ιδιαίτερα τις φορολογικές αρχές και τους παρόχους υπηρεσιών τουρισμού παγκοσμίως, αλλά και στην Ελλάδα.

Το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις υπηρεσίες της Airbnb στην Ελλάδα ορίζεται από τις διατάξεις του ν.4472/2017¹² και τον ν.4446/2016 που επέφεραν τροποποιήσεις στο νομικό πλαίσιο σχετικά με τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού. Όπως επισημαίνεται στην αιτιολογική έκθεση του νόμου, το νομικό πλαίσιο μεταβλήθηκε δεδομένου ότι

¹⁰ Αυτό το μήνυμα παρουσιάζεται όταν κάποιος φτιάχνει ένα νέο προφίλ στην πλατφόρμα της Airbnb

¹¹ <https://www.airbnb.com/guarantee>

¹² Το πλήρες νομοθετικό πλαίσιο: <https://www.revivalsa.com/airbnb-kai-elliniki-nomothesia-n-533.html>

δημιουργούσε δυσχέρειες εφαρμογής της φορολογικής νομοθεσίας και παράλληλα δεν ρύθμιζε επαρκώς την οικονομία διαμοιρασμού, όπως έχει ήδη αναπτυχθεί στην χώρα έως σήμερα.

1.4 Η αμφιλεγόμενη επίδραση του Airbnb στην πόλη

Όπως αναφέρει η ίδια η Airbnb στην ιστοσελίδα της τα οφέλη που προσφέρει σε οικονομικό, κοινωνικό και πολιτισμικό επίπεδο στις πόλεις που δραστηριοποιείται είναι ποικίλα σύμφωνα με μελέτες που έχει πραγματοποιήσει η ίδια, όπως διατείνεται.

Κατ' αρχάς, όπως αναφέρει, χιλιάδες ταξιδιώτες έχουν επιλέξει την Airbnb για να ζήσουν τις πόλεις όχι ως τουρίστες, αλλά ως ντόπιοι και μέσω του Airbnb ενθαρρύνεται η πολιτιστική ανταλλαγή.

Εξάλλου, κατά την Airbnb, οι χρήστες της διαμένουν και περισσότερο καιρό από αυτούς που επιλέγουν να διαμείνουν σε ξενοδοχεία και ξοδεύουν περισσότερα χρήματα και μάλιστα σε διάφορες γειτονιές σε ολόκληρη την πόλη, σε αντίθεση με τα ξενοδοχεία που συγκεντρώνονται γεωγραφικά σε πολύ συγκεκριμένα σημεία της πόλης.

Επίσης, το Airbnb αδιαμφισβήτητα προσφέρει οικονομική βοήθεια στους οικοδεσπότες - ιδιοκτήτες των ακινήτων που προσφέρουν τα σπίτια τους στην πλατφόρμα του. Σύμφωνα με τις έρευνες του Airbnb το 52% αυτών έχει χαμηλό εισόδημα, για το 53% το εισόδημα του Airbnb αποτελεί βοήθεια προκειμένου να συνεχίσουν να μένουν στο σπίτι τους, ενώ το 48% δηλώνει στην Airbnb ότι το εισόδημα που τους προσφέρει χρησιμοποιείται για την πληρωμή βασικών τακτικών εξόδων του νοικοκυριού, όπως ενοίκιο και τρόφιμα.

Φυσικά όλα τα παραπάνω θετικά αποτελέσματα του Airbnb όχι μόνο ελέγχονται, αλλά είναι πολλές οι φωνές αυτών που ανησυχούν και προειδοποιούν για τον μεγάλο κίνδυνο των αρνητικών επιπτώσεων του Airbnb σε οικονομικοκοινωνικό επίπεδο σε διάφορες πόλεις που δραστηριοποιείται, οι οποίες μάλιστα κατ' αυτούς έχουν κάνει ήδη αισθητή την παρουσία τους.

Βασική αρνητική συνέπεια του Airbnb είναι ο εκτοπισμός του ντόπιου πληθυσμού στις συνοικίες που αναπτύσσεται δυναμικά το Airbnb, λόγω της αύξησης των τιμών των ενοικίων των παραδοσιακών μακροχρόνιων μισθώσεων αλλά και λόγω των εξώσεων κατά των μισθωτών αυτών από τους ιδιοκτήτες προκειμένου να μετατρέψουν τη μίσθωση σε βραχυχρόνια.

Επίσης, αποτελεί κοινή γνώση το γεγονός ότι τα κράτη αδυνατούν να θεσμοθετήσουν και να ελέγξουν τη νομιμότητα των καταχωρήσεων του Airbnb, με

συνέπεια αφενός την απώλεια πολλών εσόδων για το κράτος και αφετέρου τον προβληματισμό και τον φόβο του ξενοδοχειακού κλάδου, λόγω αυτού του αθέμιτου ανταγωνισμού εναντίον του.

Επιπλέον, είναι πολλοί αυτοί που υποστηρίζουν ότι το Airbnb αυξάνει τις ανισότητες στην πόλη, αφού την επηρεάζει ανισομερώς, καθώς αναπτύσσεται σε συγκεκριμένες συνοικίες. Παράλληλα προσφέρει εισοδήματα ανισομερώς καταναμημένα ανάμεσα στις πλούσιες και ακριβές συνοικίες από τη μία και στις φτηνές και φτωχές από την άλλη.

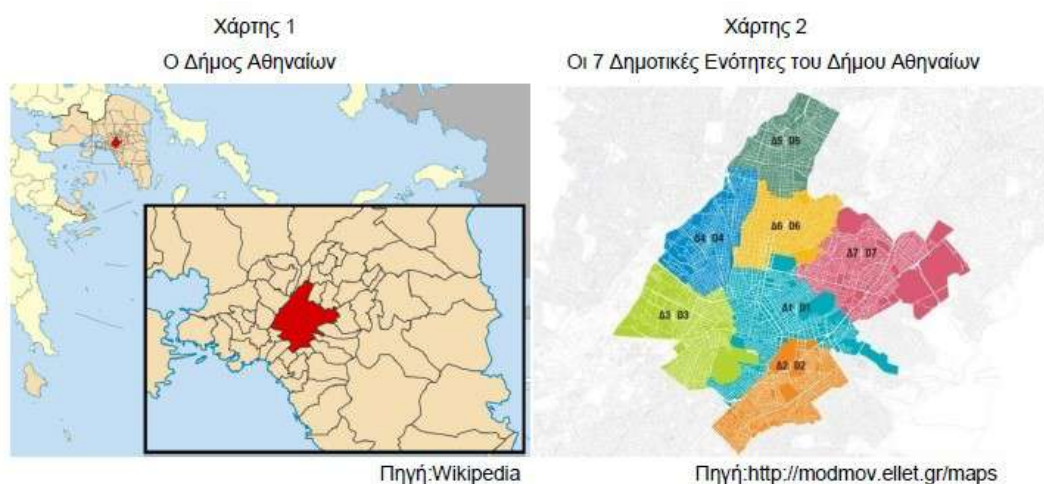
Εξάλλου, το φαινόμενο της «τουριστικοποίησης» ολόκληρων τμημάτων ή συνοικιών των πόλεων, ίσως να συνδέεται και να τροφοδοτείται από το Airbnb, με έντονα αρνητικές επιπτώσεις για την πόλη και τους κατοίκους.

Τέλος, ακόμη και σε ψυχολογικό επίπεδο, υπάρχει η άποψη ότι το Airbnb προκαλεί αλλοτρίωση των οικοδεσποτών - κατοίκων από την εστία τους, οι οποίοι προκειμένου να νοικιάσουν το σπίτι τους μέσω αυτού για κάποιες μέρες το μήνα και να εξασφαλίσουν ένα εισόδημα, φεύγουν και πηγαίνουν να φιλοξενηθούν σε άλλα φιλικά ή οικογενειακά σπίτια, γεγονός που τους αποξενώνει από την οικία τους και τους προκαλεί σύγχυση.

Κεφάλαιο 2 Περιοχή Μελέτης

2.1 Ο Δήμος Αθηναίων ως περιοχή μελέτης

Στην παρούσα εργασία η χωρική ενότητα, που αποτελεί την περιοχή μελέτης του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, είναι ο Δήμος Αθηναίων. Βρίσκεται στο Νομό Αττικής και αποτελεί τον κεντρικό Δήμο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Πρωτεύουσας. Περιλαμβάνει επτά δημοτικές ενότητες και έχει έκταση 38,96 τετραγωνικά χιλιόμετρα. Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ και την απογραφή του 2011, ο πληθυσμός του Δήμου Αθηναίων ανερχόταν στους 664.046 κατοίκους. Παρόλο που μεταξύ των δύο τελευταίων απογραφών, εμφανίζει σημαντική μείωση πληθυσμού της τάξεως του 16%, διατηρεί τα σκήπτρα του πολυπληθέστερου Δήμου στην επικράτεια και του τρίτου πιο πυκνοκατοικημένου.



2.2 Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του Δήμου Αθηναίων που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με το αντικείμενο της εργασίας

Η Αθήνα είναι μία ευρωπαϊκή μεγαλούπολη, η οποία διακρίνεται από πολλές ιδιαιτερότητες και μοναδικά χαρακτηριστικά. Η πολύ σύντομη, ιδιαίτερη και πυκνή σύγχρονη ιστορία της, σε συνδυασμό με την πολύ πλούσια και παγκοσμίως δημοφιλή αρχαία ιστορία της, καθώς επίσης και η μεγάλη οικονομική κρίση που γνωρίζει μαζί με την υπόλοιπη χώρα την τελευταία δεκαετία, σε συνδυασμό με την ακριβώς αντίθετη προηγούμενη δεκαετία ευημερίας και έντονης ανάπτυξης την οποία γνώρισε η πόλη, κάνουν το Δήμο Αθηναίων μία ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα περίπτωση μελέτης για τον τρόπο με τον οποίο το φαινόμενο της σύγχρονης βραχυπρόθεσμης μίσθωσης και δη το Airbnb αναπτύσσεται και αλληλεπιδρά με την πόλη και τους πολίτες της. Τόσο, οι γεωγραφίες του Airbnb στην πόλη όσο και οι αιτίες της ραγδαίας δυναμικής του τα τελευταία χρόνια καθώς και οι συνέπειες που

αυτό επιφέρει είναι άμεσα συνυφασμένες με τα ιδιαίτερα αυτά χαρακτηριστικά της Αθήνας.

A. Υποβαθμισμένο κέντρο

Τα κέντρα των πρωτευουσών αποτελούν ως επί το πλείστον και δη στην Ευρώπη τις πιο ακριβές και λαμπερές περιοχές τους. Αντίθετα στην Αθήνα, το κέντρο της είναι σε πολλά σημεία του ιδιαίτερα υποβαθμισμένο. Η υποβάθμιση αυτή του κέντρου της Αθήνας ξεκίνησε τη δεκαετία του 1950 με την αλματώδη αύξηση της πυκνότητας του πληθυσμού της και το φαινόμενο της αντιπαροχής. Μέσα σε 30 χρόνια έως το 1980 χτίστηκαν στην Αθήνα περίπου 35.000 πολυκατοικίες, ενώ μέχρι τότε οι πολυκατοικίες πέντε ορόφων και πάνω δεν ξεπερνούσαν τις 1.000. Τόσο αυτή η απότομη αύξηση της πληθυσμιακής και κτηριακής πυκνότητας, μαζί με τη μεγάλη αύξηση των Ι.Χ. αυτοκινήτων όσο και το γεγονός ότι δεν αναπτύχθηκαν οι απαραίτητες υποδομές για την υποστήριξη αυτών των αλλαγών, οδήγησαν σε υποβάθμιση των συνθηκών ζωής στο κέντρο της πόλης (Μαλούτας, 2013).

Την υποβάθμιση αυτή ακολούθησε η περίοδος της προαστιοποίησης, η οποία συντελέστηκε κυρίως από τα υψηλότερα και μεσαία κοινωνικά στρώματα, καθώς σύμφωνα με την απογραφή του 1971 οι υψηλότερες κοινωνικές κατηγορίες της πόλης (ελεύθεροι επαγγελματίες, διευθυντικά στελέχη και συναφή επαγγέλματα) ζούσαν κατά 62% στον κεντρικό δήμο, είκοσι χρόνια μετά το 1991 το ποσοστό αυτό είχε μειωθεί στο 27%. Φυσικά η μετακίνηση αυτή και δη από το συγκεκριμένο κομμάτι του πληθυσμού είχε ως συνέπεια την περαιτέρω υποβάθμιση του κέντρου της Αθήνας και την απαξίωσή του ως χώρου κατοικίας.

Εν συνεχεία, τη δεκαετία του 1990, η έλευση του μεγάλου μεταναστευτικού κύματος οδήγησε στη συγκέντρωση των οικονομικών μεταναστών σε περιοχές με ήδη χαμηλά ενοίκια, γεγονός που ενέτεινε τις πιέσεις στις τιμές των ακινήτων των περιοχών αυτών. Μάλιστα πολλές από τις φθηνότερες γειτονίες του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Αθήνας είναι περιοχές του κέντρου του Δήμου Αθηναίων, γεγονός ιδιαίτερα παράδοξο για ευρωπαϊκή πρωτεύουσα. Παράλληλα όμως και ιδιαίτερα δελεαστικό για την ανάπτυξη του φαινομένου του Airbnb εκεί, τόσο για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων να μετατρέψουν τις φτηνές μακροχρόνιες μισθώσεις ή τα ξενοίκιαστα ακίνητα τους σε βραχυχρόνιες μισθώσεις με αυξημένες αποδόσεις, όσο και για το επενδυτικό κεφάλαιο που δραστηριοποιείται στο real estate να αγοράσει φτηνά ακίνητα με στόχο τις μεγάλες προσφερόμενες από το Airbnb αποδόσεις.

B. Έλλειψη έντονου gentrification

Εξάλλου, το κέντρο της Αθήνας δεν ακολούθησε το σύγχρονο ρεύμα που γνώρισαν πολλές μεγαλουπόλεις και δεν γνώρισε για διάφορους λόγους κάποια έντονη

«αναβάθμιση» ή καλύτερα αναδιάρθρωση μέσω της διαδικασίας του «εξευγενισμού» (gentrification).¹³ Ελάχιστες και μικρής κλίμακας είναι οι εξαιρέσεις, όπως της Πλάκας τη δεκαετία του 1990, των ιδιαίτερων περιπτώσεων gentrification του Γκαζιού, των Εξαρχείων και των Πετραλώνων, και κυρίως του Μεταξουργείου κατά τη δεκαετία του 2000, αλλά επρόκειτο για μικρής έντασης και έμειναν ανολοκλήρωτες λόγω και της έναρξης της οικονομικής κρίσης, που ξέσπασε το 2008 στην Ελλάδα. Παρολ' αυτά, ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι οι δύο αυτές γειτονίες, τόσο της Πλάκας όσο και του Μεταξουργείου, αλλά και αυτή των Εξαρχείων, έχουν όπως θα αναλυθεί στη συνέχεια, ιδιαίτερα έντονη ανάπτυξη του Airbnb, για διαφορετικούς λόγους η καθεμία.

Γ. Οικονομική κρίση

Τέλος, ύστερα από μία δεκαετία, αυτή του 2000, κατά την οποία το κέντρο της Αθήνας γνώρισε μία ανάπτυξη, κυρίως λόγω κάποιων έργων υποδομής που έγιναν για τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004, τελευταία περίοδος υποβάθμισης του κέντρου του Δήμου Αθηναίων είναι αυτή της τελευταίας δεκαετίας. Σύμφωνα με την ανάλυση της Eurobank Properties Services για το 2016 (FortuneGreece 2016), η

σωρευτική πτώση στα οικιστικά ακίνητα από το 2007 έφτασε το 38,2%. Αλλά και στον τομέα των εμπορικών ακινήτων η καταστροφή υπήρξε ακόμη μεγαλύτερη, καθώς η σωρευτική πτώση έφτασε το 47,48% από το 2007 μέχρι το 2016 (42,78% στα γραφεία και 50,79% στα καταστήματα).

Φυσικά εκτός από την πτώση των τιμών στην αγορά ακινήτων, που δημιούργησε πρόσφορο έδαφος για την ιδιαίτερα δυναμική ανάπτυξη του Airbnb στο Δήμο Αθηναίων, η οικονομική κρίση έφερε και άλλα δεινά που έπληξαν την αγορά ακινήτων και τους εμπλεκόμενους σε αυτήν, όπως μεταξύ άλλων το φόρο ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ), αλλά και ένα δυνατό κύμα εγκατάλειψης των ακινήτων του κέντρου, τόσο επαγγελματικών όσο και οικιστικών, λόγω αδυναμίας των μισθωτών να ανταπεξέλθουν οικονομικά λόγω της κρίσης, όπως αναλύεται στη συνέχεια.

Δ. Κενές ιδιοκτησίες

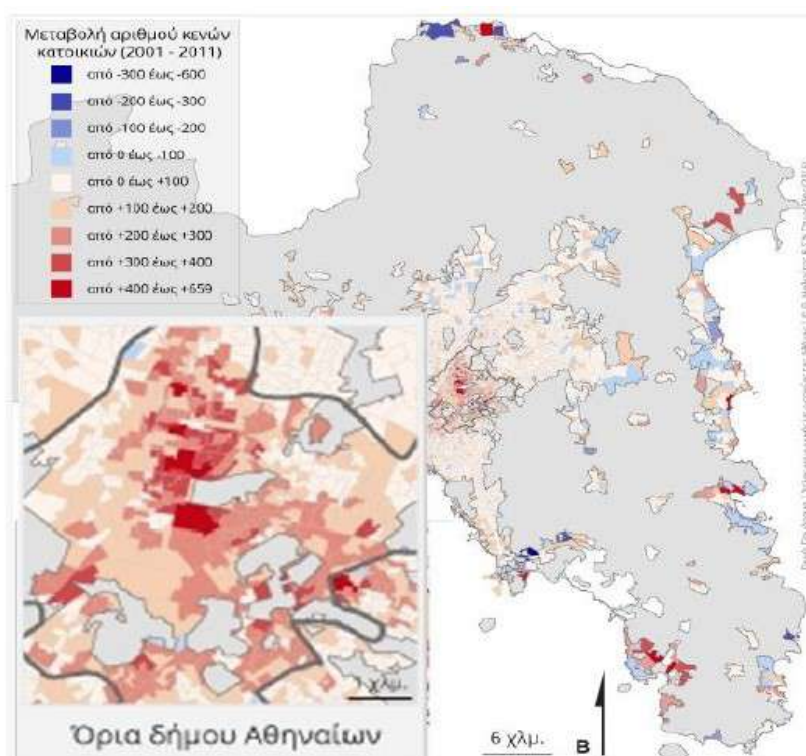
Αποτέλεσμα λοιπόν όλης αυτής της σωρευτικής υποβάθμισης του κέντρου της πόλης και της οικονομικής κρίσης, εκτός από το σφοδρό χτύπημα στην αγορά του

¹³ Κατά την Γ. Αλεξανδρή στο άρθρο της «Εξευγενισμός» (gentrification) στις γειτονίες του Αθηναϊκού Κέντρου, στον Κοινωνικό Άτλαντα της Αθήνας (2005): «Ο «εξευγενισμός», ως μεταφορά του όρου *gentrification* στην ελληνική γλώσσα, αναφέρεται στις χωρικές και κοινωνικές διαδικασίες αναδιάρθρωσης υποβαθμισμένων περιοχών της πόλης. Με την εξέλιξη της διαδικασίας, οι παλαιότεροι και πιο αδύναμοι, οικονομικά και πολιτικά, πληθυσμοί εκτοπίζονται και τη θέση τους καταλαμβάνουν μεσαία και ανώτερα κοινωνικά στρώματα. Ταυτόχρονα, οι τιμές γης αυξάνονται και δημιουργούνται υπεραξίες, κυρίως μέσα από τη διαμόρφωση του χάσματος γεωπροσόδου (Smith 1986).»

real estate, αποτελούν και τα πολύ υψηλά ποσοστά κενών ιδιοκτησιών. Ο Δήμος Αθηναίων συγκέντρωνε 132.000 κενές κατοικίες το 2011, με τις περισσότερες στις περιοχές του κέντρου του Δήμου, οι οποίες έχουν επηρεαστεί δυσανάλογα από την κρίση λόγω του κοινωνικά πιο ευάλωτου πληθυσμού τους, αλλά και της πάγιας τάσης να εγκαταλείπονται σταδιακά από τα μεσαία και τα υψηλά-μεσαία στρώματα (Τριανταφυλλόπουλος, 2015). Το 2013 τα ποσοστά κενών έφθαναν σε ορισμένες περιοχές του κέντρου της πόλης το 40% της συνολικής δομημένης επιφάνειας καταστημάτων, και περίπου στο 37% των χώρων σε ορόφους. Εξολοκλήρου κενά είναι το 18% των κτηρίων, πολλά εκ των οποίων είναι διατηρητέα (Μαλούτας και Σπυρέλλης, 2016).

Τα ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά κενών χώρων αποτελούν τη χαρακτηριστικότερη έκφανση της γενικευμένης κρίσης που βιώνει η πόλη. Πέρα από την υποβάθμιση της εικόνας της πόλης, πλήττονται βαριά οι κοινωνικές και οικονομικές της λειτουργίες. Από την άλλη μεριά, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ως παράγοντας που ίσως να σχετίζεται με τη δυναμική του φαινομένου του Airbnb στην Αθήνα και να επηρεάζει την εξαγωγή συμπερασμάτων για τις συνέπειες του στην πόλη.

Χάρτης 3
Μεταβολή αριθμού κενών κατοικιών στην Αττική και τον Δήμο Αθηναίων 2001-2011



Πηγή: www.athenssocialatlas/άρθρο/κενές-κατοικίες

Ε. Ιδιοκατοίκηση και δεύτερη κατοικία

Ένα άλλο χαρακτηριστικό του Δήμου Αθηναίων, το οποίο επηρεάζει την ανάπτυξη του φαινομένου του Airbnb είναι το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης και μάλιστα διαταξικού χαρακτήρα που εμφανίζεται στην περιοχή, ενώ ενδιαφέρον παρουσιάζει ως πιθανός παράγοντας επίδρασης στην ανάπτυξη του Airbnb και το σχετικά μεγάλο ποσοστό ιδιοκτησίας δεύτερης κατοικίας των Αθηναίων. Στο σύνολο της Αττικής το ποσοστό ιδιοκατοίκησης σύμφωνα με τη Απογραφή του 2011 ανερχόταν σε 68,4% – ποσοστό ελαφρά ανώτερο από αυτό του Δήμου Αθηναίων και οπωσδήποτε ένα από τα υψηλότερα στη Δυτική Ευρώπη (Εμμανουήλ, 2015).

2.3 Η άνοδος του Αστικού Τουρισμού στην Αθήνα και η σύνδεση της με το Airbnb και την «τουριστικοποίηση»

Ο τουρισμός πόλεων ή αστικός τουρισμός (City Break σύμφωνα με τον διεθνή όρο) είναι μία ανερχόμενη τάση την τελευταία εικοσαετία. Για πολλούς λόγους είναι ιδιαίτερα ωφέλιμος για την ανάπτυξη κάθε πόλης, καθώς καταπολεμά την εποχικότητα, ενισχύει την ντόπια επιχειρηματικότητα και αυξάνει τις θέσεις εργασίας και μάλιστα του ειδικευμένου προσωπικού (Ένωση Ξενοδόχων Αττικής, 2005). Ωστόσο, από την άλλη μεριά, στις πόλεις ο τουρισμός αποτελεί μόνο μία από τις πολλές οικονομικές δραστηριότητες που αναπτύσσονται και οι τουρίστες κατά κάποιο τρόπο συναγωνίζονται τους μόνιμους κατοίκους, γεγονός που μπορεί να προκαλέσει και έντονα προβλήματα σε μία πόλη και στους κατοίκους της, τα οποία είναι άρρηκτα συνυφασμένα με την αλόγιστη ανάπτυξή του.

Παρά τις ποικίλες αναταράξεις και τις διακυμάνσεις της τουριστικής κίνησης στην Αθήνα, είναι αναμφισβήτητο ότι τα τελευταία είκοσι χρόνια η φυσιογνωμία της πρωτεύουσας ως τουριστικού προορισμού έχει μεταβληθεί σημαντικά και τυγχάνει τα τελευταία χρόνια έντονης «τουριστικής αστικοποίησης». ¹⁴Τα έργα υποδομής, πολλά από τα οποία έγιναν με την αφορμή των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 (αεροδρόμιο, μετρό, προαστιακός, τραμ, Αττική οδός, νέες μαρίνες Φλοίσβου και ΣΕΦ, το νέο Μουσείο της Ακρόπολης, νέοι χώροι πολιτισμού, νέοι πόλοι εμπορίου και ψυχαγωγίας), ο εκσυγχρονισμός των ξενοδοχειακών μονάδων, καθώς και διάφοροι άλλοι παράγοντες έχουν αποτελέσει πλέον πολύτιμο κεφάλαιο στην αναβαθμισμένη τοποθέτηση στον διεθνή ανταγωνισμό και την ανάδειξη της Αθήνας ως μίας εκ των πρωτευουσών που διεκδικούν μερίδιο από τη διεθνή αγορά.

¹⁴ Τουριστική Αστικοποίηση είναι η διαδικασία συγκέντρωσης της τουριστικής δραστηριότητας σε ένα αστικό κέντρο (πρωτεύουσα, πόλη, χωριό) που έχει την κατάλληλη υποδομή και ανάδομα, αλλά και τα φυσικά, ιστορικά και πολιτιστικά εκείνα στοιχεία που το καθιστούν πόλο έλξης των τουριστών και του παρέχουν τη δυνατότητα για παραγωγή και κατανάλωση αγαθών και υπηρεσιών κατά τρόπο οργανωμένο και συστηματικό. (Δέφνερ, 2002).

Εξάλλου, τα τελευταία τρία-τέσσερα χρόνια η Αθήνα βρίσκεται ως τουριστικός προορισμός σε μια ευαίσθητη πορεία ανάκαμψης ύστερα από την καταστροφική πενταετία 2008-2013 (με πτώση των δεικτών απόδοσης από 40% έως και 60% και με 89 λιγότερες ξενοδοχειακές μονάδες (Αλέξης Χατζηδάκης 2015).

Οι αφίξεις των ξένων επισκεπτών στην Αθήνα το 2017 έσπασαν το ιστορικό φράγμα των 5 εκατομμυρίων, με την πρωτεύουσα να μετατρέπεται σε πόλο έλξης τουριστών για ολόκληρο τον χρόνο και όχι μόνο για τις διακοπές του καλοκαιριού. Η Αθήνα κερδίζει συνεχώς έδαφος στην τουριστική αγορά, τόσο ως ξεχωριστό «brand» και

«city break» προορισμός, καθώς συνδυάζει πολλές διαφορετικές και μοναδικές επιλογές όσο και ως διαμετακομιστικός κόμβος για την υπόλοιπη Ελλάδα και κυρίως για τα νησιά (Ντελέζος, 2018).

Ωστόσο, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η έντονη ανάπτυξη του τουρισμού ενδέχεται σε περίπτωση που δεν θωρακιστεί θεσμικά μία πόλη, όπως συμβαίνει με την Αθήνα, να επηρεάσει αρνητικά την κοινωνική, οικονομική και πολιτιστική βάση της τοπικής κοινωνίας. Η «τουριστικοποίηση» (touristification) μίας πόλης ή καλύτερα κάποιων συνοικιών της, διαμορφώνει μια νέα κοινωνική δομή αστικού τύπου μέσα από τις δραστηριότητες που συνδέονται με την τουριστική ανάπτυξη, με αποτέλεσμα αφενός μεγάλη μερίδα του συνόλου της παραγωγικής βάσης της τοπικής οικονομίας να τείνει να εξαρτάται από τον τουρισμό και αφετέρου να παρουσιάζεται ταχύτατος κοινωνικός μετασχηματισμός σε μια κοινωνία υπηρεσιών και καταναλωτικών προτύπων (αμφίδρομη σχέση τουριστικής ζήτησης και τουριστικής προσφοράς) με έντονες ανισότητες (Τσάρτας, 1998).

Το φαινόμενο του Airbnb βρίσκει πρόσφορο έδαφος να αναπτυχθεί ραγδαία σε περιοχές που, εκτός διάφορων άλλων παραγόντων, βιώνουν έντονη άνοδο στον τουρισμό τους λόγω της ευκολίας και ταχύτητας που παρέχει αφενός στην κάλυψη των αναγκών για διαμονή των τουριστών όσο και στην εξίσου εύκολη και άμεση αύξηση του εισοδήματος των ιδιοκτητών ακινήτων. Παράλληλα τα δύο φαινόμενα αλληλοτροφοδοτούνται, οδηγώντας εν τέλει στην τουριστικοποίηση κάποιων γειτονιών, γεγονός που όπως θα δούμε στη συνέχεια της παρούσας ίσως να συμβαίνει ήδη ως έναν βαθμό και σε κάποιες συνοικίες του Δήμου Αθηναίων και με μία δυναμική αύξησής του τόσο σε ένταση όσο και σε έκταση.

Κεφάλαιο 3 Οι γεωγραφίες του Airbnb στην Αθήνα

Στην ενότητα αυτή παρατίθεται μια σειρά δεδομένων, τα οποία αποτυπώνουν το φαινόμενο της μεγαλύτερης εταιρείας βραχυπρόθεσμων μισθώσεων, της Airbnb, στην Αθήνα και στα περίχωρα αυτής, καθώς επίσης και τη δυναμική του. Ο αριθμός των καταχωρήσεων, η πληρότητα, η ημερήσια τιμή, το μηνιαίο εισόδημα, αλλά και το ποσοστό ιδιοκτητών με παραπάνω από μια καταχωρήσεις στην πλατφόρμα, το ποσοστό ενοικίασης διαμερισμάτων και δωματίων και οι υπηρεσίες που προσφέρονται εξετάζονται και παρουσιάζονται τόσο ως προς τη διάσταση του χρόνου όσο και του χώρου.

Το χρονικό πλαίσιο μέσα στο οποίο κινείται η παρούσα ενότητα αφορά στην περίοδο μεταξύ Αυγούστου 2015 και Μαρτίου 2018 (δεδομένα airdna), η οποία αποτελεί και την κύρια περίοδο στην οποία αναπτύχθηκε το φαινόμενο του Airbnb στην Αθήνα, ενώ σε κάποια σημεία γίνεται αναφορά και περιορισμένη παράθεση δεδομένων και για τα προηγούμενα έτη, πηγαίνοντας πίσω στο 2012 (δεδομένα από insideairbnb), με ελάχιστα όμως δεδομένα.

Όσον αφορά στη διάσταση του χώρου, περιοχή μελέτης όπως αναφέρθηκε παραπάνω αποτελεί ο Δήμος Αθηναίων, όπου έχουν επιλεγεί και εξεταστεί δέκα γειτονιές-συνοικίες του Δήμου, με κριτήριο την αντιπροσωπευτικότητά τους στις διάφορες υποπεριοχές του Δήμου, βάσει του ικανοποιητικού βαθμού δεδομένων και κυρίως του αριθμού καταχωρήσεων στην πλατφόρμα του Airbnb. Οι συνοικίες αυτές, των οποίων οι καταχωρήσεις καλύπτουν το Μάρτιο 2018 περίπου το 57% όλων των καταχωρήσεων του Δήμου Αθηναίων¹⁵ στο Airbnb, είναι: Αμπελόκηποι, Πλατεία Αττικής, Εξάρχεια, Εμπορικό τρίγωνο, Κολωνάκι, Κουκάκι, Κυψέλη, Μεταξουργείο, Νέος Κόσμος και Παγκράτι. Να σημειωθεί ότι η εν λόγω ενότητα αποτελεί την βασική χωρική ενότητα της παρούσας εργασίας και γίνεται μία βαθύτερη παρουσίαση και ανάλυση δεδομένων, με τη βοήθεια πρόσβασης σε μεγαλύτερη και πιο λεπτομερή βάση δεδομένων.

3.1 Παρουσίαση του φαινομένου του Airbnb συνολικά στο Δήμο Αθηναίων

Αρχικά εξετάζεται το φαινόμενο του Airbnb, όπως αναπτύσσεται στο Δήμο Αθηναίων συνολικά, προκειμένου να αποκτηθεί μια πιο γενική και πιο μακροσκοπική εικόνα του φαινομένου και της δυναμικής του στην ευρύτερη χωρική ενότητα.

¹⁵ 4.289 από σύνολο 6.749, σύμφωνα με τα στοιχεία της Airdna για τον Μάρτιο 2018

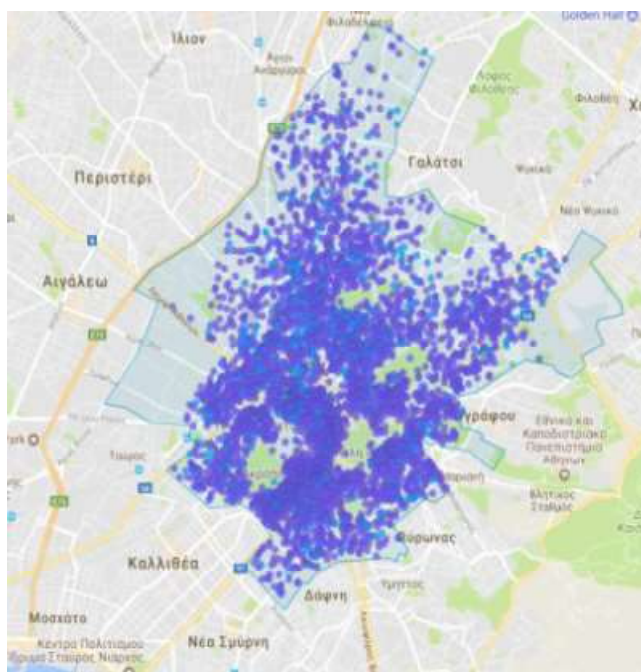
3.1.1 Αριθμός καταχωρήσεων

Έτσι, παρατηρώντας το Χάρτη 4, στον οποίο αποτυπώνονται με σημεία όλες οι ενεργές καταχωρήσεις ακινήτων στην πλατφόρμα του Airbnb στον Δήμο Αθηναίων τον Μάρτιο του 2018 (με μωβ σημεία τα διαμερίσματα και με μπλε τα δωμάτια), ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι το φαινόμενο εξαπλώνεται σε ολόκληρη σχεδόν την έκταση του Δήμου, με εξαίρεση το δυτικότερο τμήμα του Δήμου, το οποίο βέβαια χαρακτηρίζεται και από μικρότερο αριθμό διαμερισμάτων-κατοικιών, ως πιο βιομηχανική περιοχή.

Φυσικά διαφέρουν κατά πολύ οι συγκεντρώσεις του φαινομένου ανά περιοχή. Οι μεγαλύτερες συγκεντρώσεις παρατηρούνται στο κεντρικό τμήμα του Δήμου, με σταδιακή μείωση των καταχωρήσεων όσο απομακρυνόμαστε από το κέντρο. Εξάλλου, οι πολύ έντονες συγκεντρώσεις καταχωρήσεων που υπάρχουν στο νότιο τμήμα του Δήμου, καλύπτουν τις γειτονιές γύρω από την Ακρόπολη και το ιστορικό κέντρο της Αθήνας, καθώς επίσης και οι συνοικίες που γειτνιάζουν με αυτές. Αναλυτικότερα παρουσιάζονται οι συγκεντρώσεις των καταχωρήσεων στην επόμενη ενότητα της παρούσας εργασίας, όπου εξετάζονται και συγκρίνονται οι δέκα παραπάνω αναφερθείσες αντιπροσωπευτικές συνοικίες του Δήμου Αθηναίων.

Χάρτης 4

Καταχωρήσεις στο Airbnb στο Δήμο Αθηναίων Μάρτιος 2018



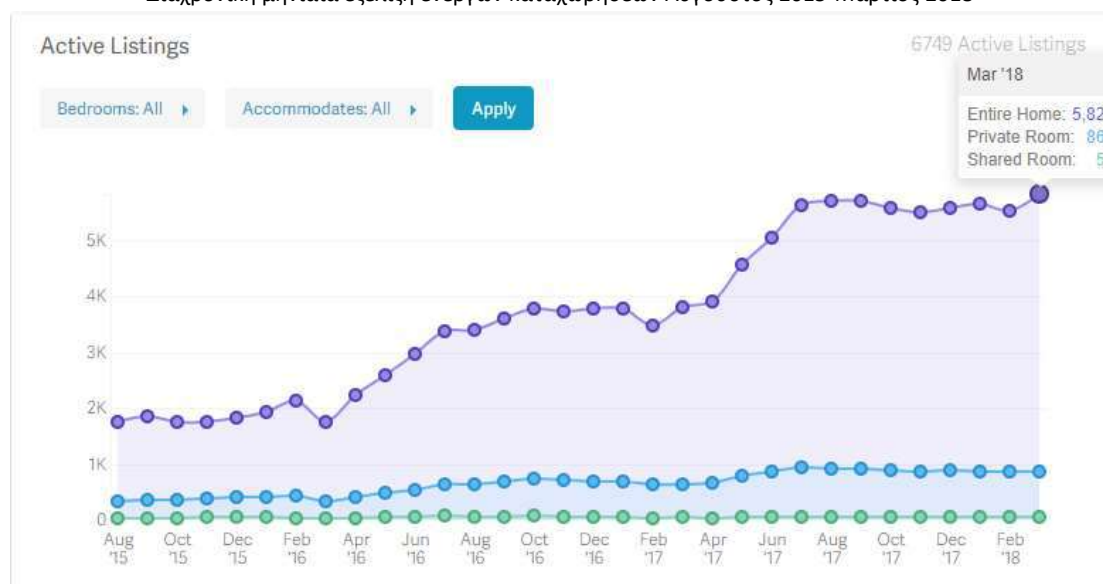
Πηγή: Airdna

Όσον αφορά στη δυναμική του Airbnb στο Δήμο, παρατηρώντας διαχρονικά την εξέλιξη των ενεργών καταχωρήσεων στο διάγραμμα της εικόνας 3α, που αφορά

στην περίοδο Αυγούστου 2015 με Μάρτιο 2018, εύκολα μπορούμε να συμπεράνουμε την ιδιαίτερη ένταση στη δυναμική του φαινομένου την τελευταία τριετία. Μάλιστα, παρατηρούμε στο διάγραμμα αυτό τον σχηματισμό ένα μοτίβου στις καταχωρήσεις την περίοδο αυτή, σύμφωνα με το οποίο κάθε άνοιξη (έναρξη τουριστικής περιόδου στην Αθήνα) ξεκινάει μία σταδιακή και έντονη αύξηση των καταχωρήσεων, η οποία κορυφώνεται τον Ιούλιο και παραμένει σχεδόν σταθερή για όλον τον υπόλοιπο χρόνο μέχρι την επόμενη άνοιξη που ξαναξεκινάει η αύξηση.

Διάγραμμα 3α

Διαχρονική μηνιαία εξέλιξη ενεργών καταχωρήσεων Αύγουστος 2015-Μάρτιος 2018



Πηγή: Airdna

Ο αριθμός των συνολικών καταχωρήσεων ακινήτων στην πλατφόρμα του Airbnb στο Δήμο Αθηναίων, σύμφωνα με το διάγραμμα 1β ανέρχεται τον Μάρτιο του 2018 στις 6.749 καταχωρήσεις, από 4.492 καταχωρήσεις τον Μάρτιο του 2017 και μόλις 2.114 τον Μάρτιο του 2016. Για να κατανοήσουμε δηλαδή καλύτερα την εντυπωσιακή δυναμική του φαινομένου, οι καταχωρήσεις σημείωσαν μία αύξηση της τάξεως του 50% τον τελευταίο χρόνο και περίπου 200% τα δύο τελευταία χρόνια.

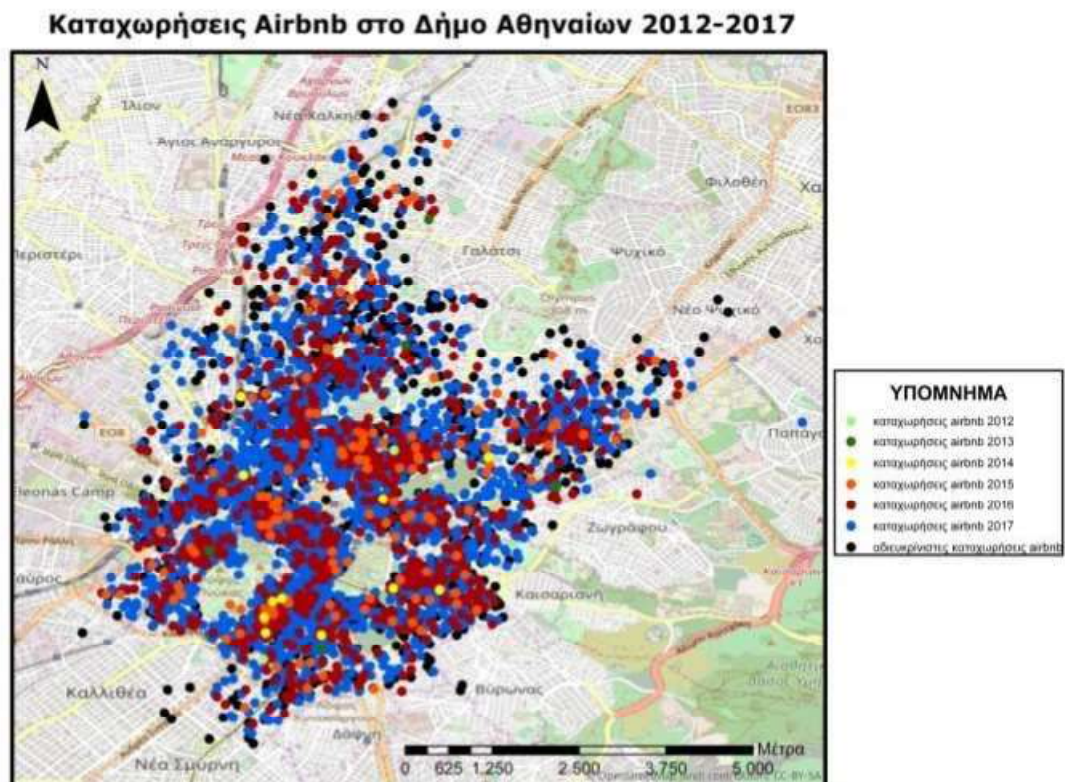
Διάγραμμα 3β



Αντίστοιχα, η δυναμική του φαινομένου αποτυπώνεται ακόμη πιο καθαρά και στους Χάρτες 2, 3, 4, 5, 6 και 7, όπου παρατηρούμε την πλήρη εξέλιξη του φαινομένου, ξεκινώντας με μερικές σκόρπιες καταχωρήσεις τα χρόνια 2012 έως 2014 (Χάρτης 5) και πώς στη συνέχεια και κυρίως την διετία 2016 έως και τον Μάρτιο του 2018 καλύπτεται σχεδόν ολόκληρη η επιφάνεια του Δήμου από καταχωρήσεις. Χαρακτηριστικοί και ενδεικτικοί της δυναμικής του φαινομένου είναι οι χάρτες 6 και 7, οι οποίοι απλά παρουσιάζουν τις καταχωρήσεις του Χάρτη 2 της περιόδου 2012 έως τον Μάιο 2017, αλλά σε δύο φάσεις. Ο Χάρτης 2 περιλαμβάνει τις καταχωρήσεις της περιόδου 2012 έως 2016 και ο Χάρτης 3 τις καταχωρήσεις της περιόδου Ιανουαρίου-Μαΐου 2017, όπου γίνεται αντιληπτό ότι μόλις μέσα στους πρώτους πέντε μήνες του 2017 οι καταχωρήσεις ακινήτων στην πλατφόρμα είναι κατά πολύ περισσότερες από αυτές των πέντε προηγούμενων ετών 2012-2016. Αντίστοιχη είναι και η εικόνα στους Χάρτες 5,6 και 7, όπου απεικονίζονται οι καταχωρήσεις στο airbnb σε τρεις χρονικές στιγμές τον Ιούλιο 2015, το Μάιο 2017 και το Μάρτιο 2018 αντίστοιχα, φωτογραφίζοντας ουσιαστικά τη σφοδρή ένταση του φαινομένου.

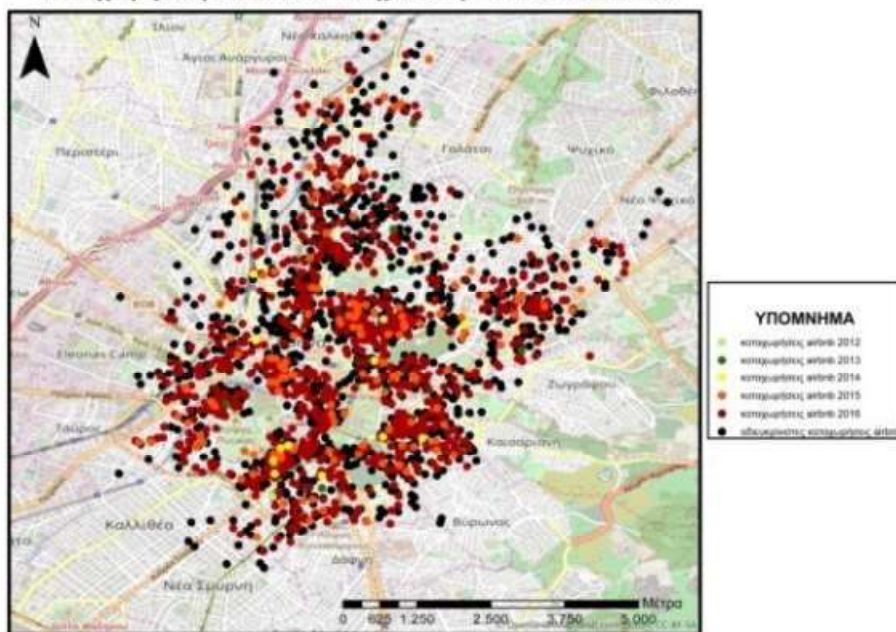
Παράλληλα παρατηρούμε στους χάρτες ότι η δραματική αυτή αύξηση των καταχωρήσεων διαχέεται σε ολόκληρο τον Δήμο, με τους αρχικούς βέβαια θύλακες συνοικιών με αυξημένες συγκεντρώσεις να αυξάνουν ακόμη περισσότερο τις συγκεντρώσεις, χωρίς όμως να παρατηρείται η ξαφνική δημιουργία νέων θυλάκων αυξημένων συγκεντρώσεων. Αναλυτικότερα θα εξεταστούν οι συγκεντρώσεις των ενεργών καταχωρήσεων ακινήτων στο Airbnb στην επόμενη ενότητα, όπου εξετάζεται και παρουσιάζεται το φαινόμενο ανά συνοικία.

Χάρτης 5



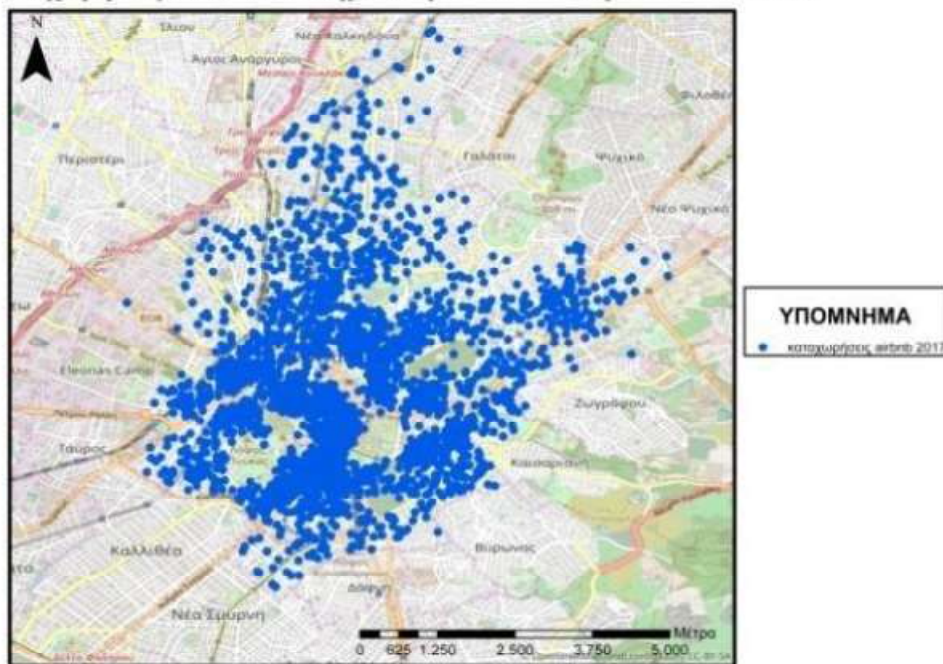
Πηγές δεδομένων: Καταχωρήσεις από <http://insideairbnb.com/index.html>
Υπόβαθρο από <https://www.openstreetmap.org/>

Καταχωρήσεις Airbnb στο Δήμο Αθηναίων 2012-2016

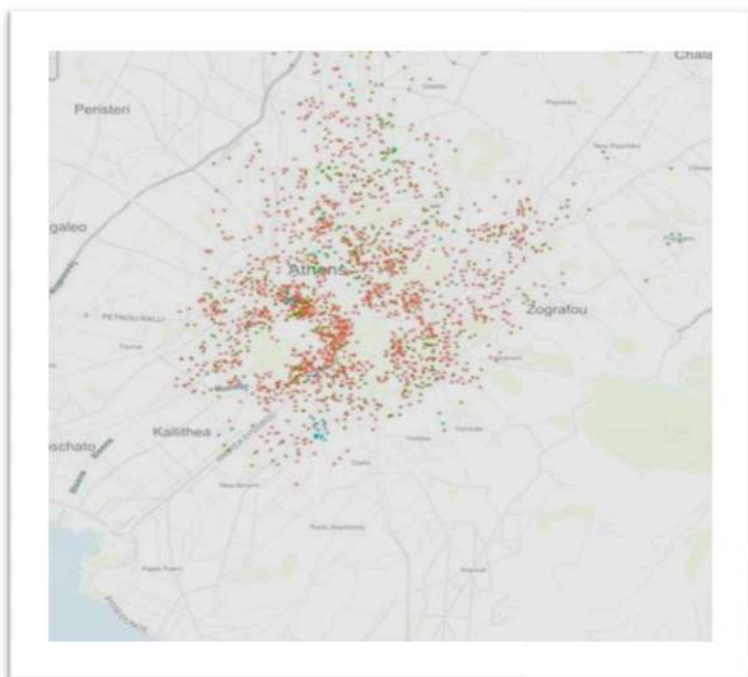


Πηγές δεδομένων: Καταχωρήσεις από <http://insideairbnb.com/index.html>
Υπόβαθρο από <https://www.openstreetmap.org/>

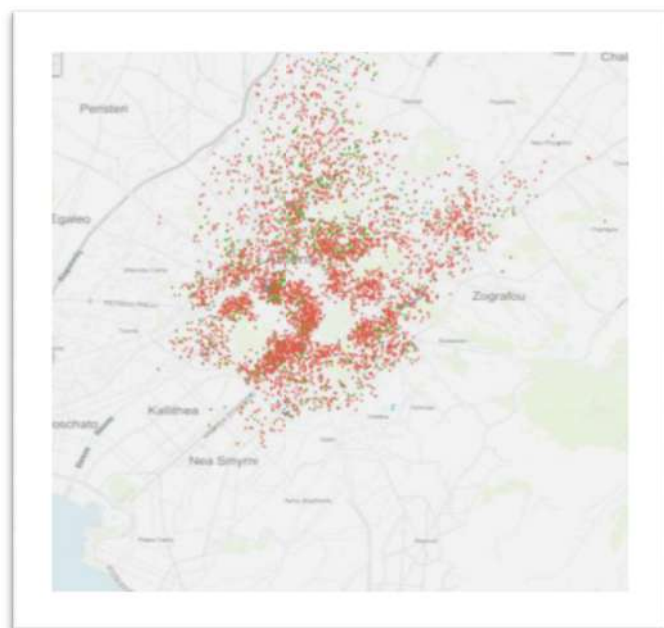
Καταχωρήσεις Airbnb στο Δήμο Αθηναίων Ιανουαρίου-Μαΐου 2017



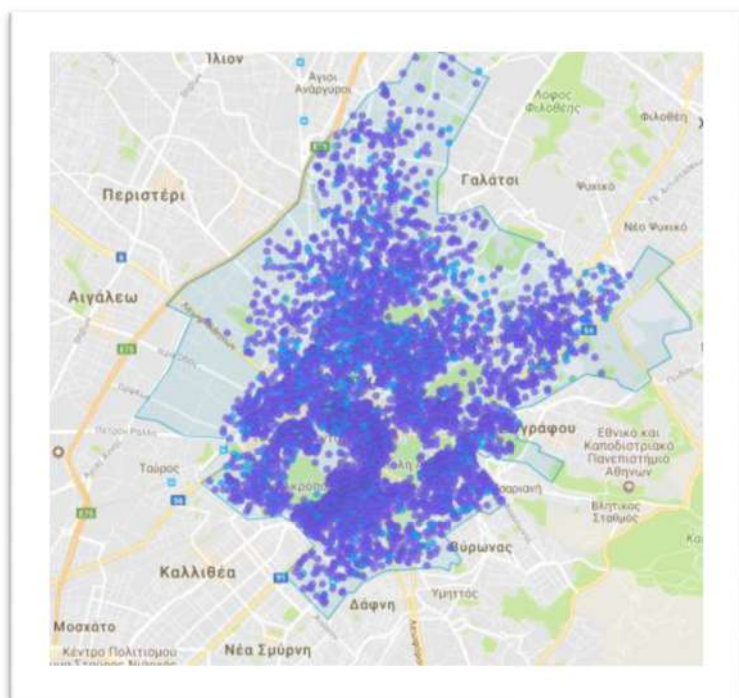
Πηγές δεδομένων: Καταχωρήσεις από <http://insideairbnb.com/index.html>
Υπόβαθρο από <https://www.openstreetmap.org/>



Πηγή: Insideairbnb Ιούλιος 2015, Καταχωρήσεις 2116



Πηγή: Insideairbnb Μάιος 2017, Καταχωρήσεις 5127



Πηγή: Airdna Μάρτιος 2018, Καταχωρήσεις 6749

Ένα ακόμη ενδιαφέρον σημείο στην κατηγορία των καταχωρήσεων αποτελεί το γεγονός ότι από τις 6.749 ενεργές καταχωρήσεις τον Μάρτιο του 2018, οι 5.826 αφορούν ολόκληρα διαμερίσματα, ήτοι ποσοστό 86,3%, και μόλις οι 869 αφορούν δωμάτια, ενώ 54 αφορούν κοινόχρηστα δωμάτια. Το ποσοστό αυτό των καταχωρήσεων που αφορούν ολόκληρα διαμερίσματα κρίνεται ως ιδιαίτερα υψηλό σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές μεγαλουπόλεις αφού στο Λονδίνο ανέρχεται στο 55%, στο Βερολίνο στο 55%, στη Βαρκελώνη 52%, στη Ρώμη 63%, με εξαίρεση το Παρίσι, όπου το ποσοστό καταχωρήσεων ολόκληρων διαμερισμάτων ανέρχεται κι εκεί στο 86%. Επίσης, κρίνεται ως στατιστικό ιδιαίτερης σημασίας για τις κοινωνικοοικονομικές συνέπειες που επιφέρει η ενοικίαση ολόκληρων διαμερισμάτων σε σχέση με την ενοικίαση κάποιου μόνο δωματίου ενός διαμερίσματος, καθώς στην τελευταία περίπτωση δεν υπάρχει αλλαγή στο πρόσωπο του μόνιμου μισθωτή ή ιδιοκτήτη του διαμερίσματος. Μάλιστα κρίνεται τόσο σπουδαίας σημασίας, ώστε να απαγορευθεί την 1η Μαΐου 2016 στο Βερολίνο η δυνατότητα καταχώρησης στο airbnb για ενοικίαση ποσοστού μεγαλύτερου του 50% του διαμερίσματος (Airdna, 2017).

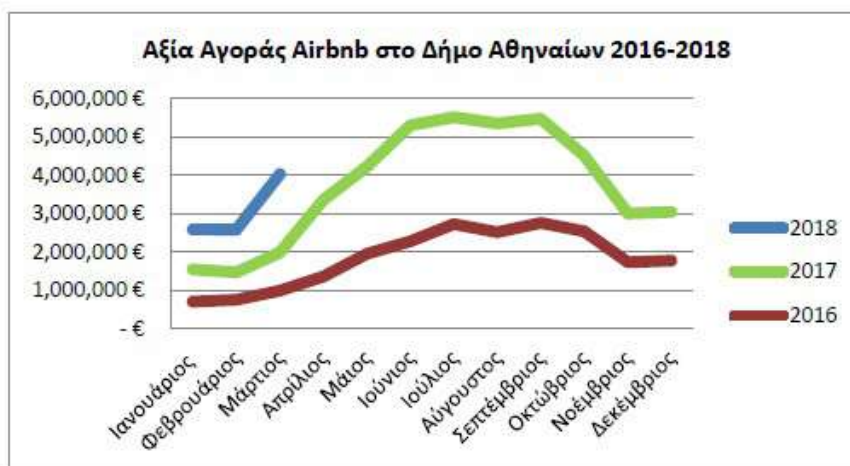
3.1.2 Συνολικό μικτό παραγόμενο εισόδημα αγοράς airbnb

Ένα άλλο ιδιαίτερης σημασίας στατιστικό στοιχείο, το οποίο αξίζει να παρουσιαστεί στο επίπεδο της ευρύτερης χωρικής ενότητας του Δήμου Αθηναίων είναι το συνολικό μικτό παραγόμενο εισόδημα της αγοράς του Airbnb. Εξάλλου, είναι ιδιαίτερα ενδεικτικό του μεγέθους που καταλαμβάνει το Airbnb σε μία τοπική οικονομία, ενώ αφορά μόνο στους τζίρους των μισθωμάτων των καταχωρήσεων, χωρίς δηλαδή να προσμετρούνται και τα έμμεσα παραγόμενα εισοδήματα που προκύπτουν και παράγονται από το φαινόμενο αυτό (εστίαση, τουριστικές υπηρεσίες και προϊόντα κ.λπ.). Το συνολικό μικτό παραγόμενο εισόδημα από τα μισθώματα των ακινήτων που είναι καταχωρημένα στην πλατφόρμα του Airbnb, προκύπτει και είναι ανάλογο του αριθμού των καταχωρήσεων, της πληρότητας που αυτές διαθέτουν και της τιμής του μισθώματος που τυγχάνουν.

Έτσι, βλέπουμε στο Διάγραμμα 4 και 5 ότι κατά την τελευταία διετία 2016-2018 (Μάρτιο 2018) αυξάνεται το συνολικό μικτό εισόδημα συνολικά στο Δήμο Αθηναίων κατά περίπου 100%, με αξιοσημείωτη σταθερότητα.

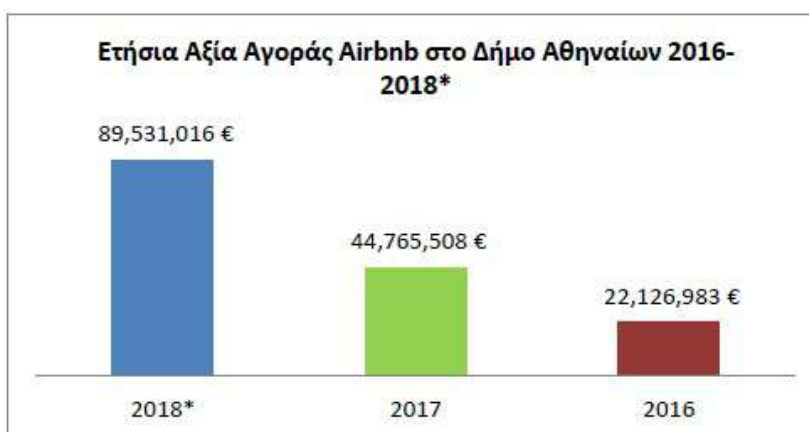
Διάγραμμα 4

Διαχρονική εξέλιξη μέσου μηνιαίου εισοδήματος της αγοράς του Airbnb στο Δήμο Αθηναίων



Κάνοντας μία πρόχειρη εκτίμηση ότι σε επίπεδο έτους θα συνεχίσει να αυξάνεται και το υπόλοιπο 2018 με τον ίδιο περίπου ρυθμό, όπως έχει γίνει ήδη τους τρεις πρώτους μήνες του, το συνολικό μικτό ετήσιο παραγόμενο εισόδημα από τα μισθώματα των καταχωρημένων ακινήτων στο Airbnb στον Δήμο της Αθήνας θα αγγίξει τα **90 εκατομμύρια ευρώ**.

Διάγραμμα 5



Γίνεται επομένως αντιληπτό ότι το Airbnb αποτελεί ένα υπολογίσιμο πλέον οικονομικό μέγεθος για την πόλη της Αθήνας, με πολλές συνέπειες και προεκτάσεις, ενώ η δυναμική του φανερώνει ότι σύντομα θα γίνει κατά πολύ μεγαλύτερο.

3.1.3 Πληρότητα, τιμή, εισόδημα

Εξετάζοντας το Δήμο Αθηναίων στο σύνολό του, ενδιαφέρον παρουσιάζουν για την δημιουργία μίας γενικής εικόνας του φαινομένου του Airbnb στην ευρύτερη αυτή περιοχή, διάφορα άλλα μεγέθη, όπως η μέση πληρότητα που εμφανίζουν τα καταχωρημένα ακίνητα, η μέση ημερήσια τιμή και κατ' επέκταση το μέσο μηνιαίο εισόδημα που προσφέρουν τα ακίνητα στους ιδιοκτήτες-διαχειριστές.

Πληρότητα

Η μέση πληρότητα των καταχωρήσεων στην πλατφόρμα είναι ένα στατιστικό στοιχείο σπουδαίας σημασίας, καθώς μετράει το ποσοστό των ημερών κατά τις οποίες ένα καταχωρημένο ακίνητο είναι μισθωμένο στην περίοδο του χρόνου, είτε πρόκειται για μέση μηνιαία είτε για μέση ετήσια πληρότητα. Η μεγάλη σημασία του έγκειται στο γεγονός ότι βοηθάει στην εξαγωγή συμπερασμάτων για τη δυναμική του Airbnb αλλά και του τουρισμού, του μεγέθους της τουριστικής περιόδου, καθώς επίσης και στην κατανόηση της φύσης των καταχωρήσεων των ακινήτων στην πλατφόρμα και των ιδιοκτητών-διαχειριστών τους.

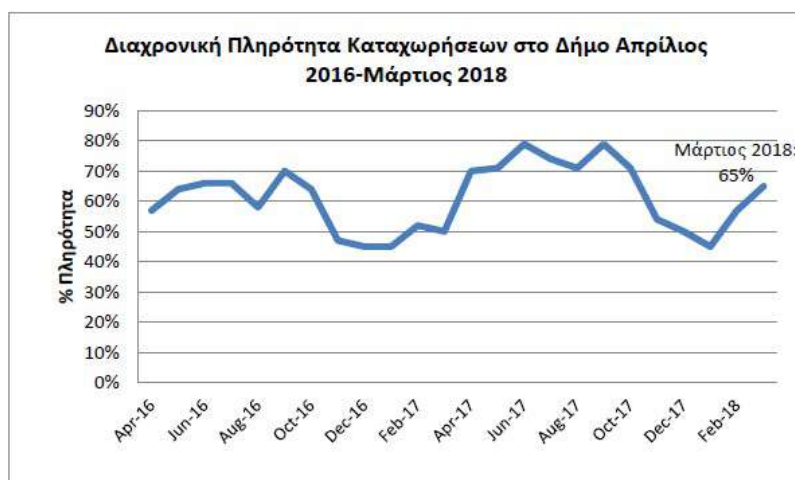
Έτσι, στο Διάγραμμα 5 παρατηρούμε ότι στο σύνολο του Δήμου Αθηναίων η μέση μηνιαία πληρότητα κινείται κατά την τελευταία διετία (2016-2018) μεταξύ του 45% και 80%, με τις μικρότερες τιμές να καταγράφονται όπως είναι λογικό τους χειμερινούς μήνες και τις μεγαλύτερες τους θερινούς. Στον Πίνακα 1 γίνεται σύγκριση της μέσης ετήσιας πληρότητας των δύο τελευταίων ετών. Στην περίοδο Απριλίου 2017-Μαρτίου 2018 η μέση πληρότητα άγγιξε το 65,5%, αυξημένη κατά 14,9% σε σχέση με το 57% της ίδιας περιόδου του προηγούμενου χρόνου. Η αύξηση αυτή, κοιτάζοντας το Διάγραμμα 6, διαπιστώνουμε ότι οφείλεται τόσο στη μεγαλύτερη πληρότητα που πέτυχαν οι καταχωρήσεις τους θερινούς μήνες του 2017 σε σχέση με αυτούς του 2016, όσο και στη μικρότερη περίοδο κατά τους χειμερινούς μήνες του 2017 σε σχέση με αυτούς του 2016 που η πληρότητα των καταχωρήσεων ήταν μικρότερη, γεγονός που ίσως σχετίζεται με τη μεγαλύτερη διάρκεια της τουριστικής περιόδου (σεζόν) στην Αθήνα.

Η αύξηση αυτή της τάξεως του 15% της μέσης ετήσιας πληρότητας τον τελευταίο χρόνο σε σχέση με τον προηγούμενο συνεπικουρεί στην απόδειξη της έντασης της δυναμικής του φαινομένου του Airbnb στην πόλη της Αθήνας, ειδικά αν συνυπολογίσουμε το γεγονός ότι οι καταχωρήσεις έχουν αυξηθεί στο ίδιο διάστημα κατά 50%, όπως είδαμε προηγουμένως.

Εξάλλου, η πληρότητα της τάξεως του 65,5% που διαθέτουν κατά μέσο όρο οι καταχωρήσεις στο Airbnb στο δήμο της Αθήνας, συνεπάγονται πλήρη διαθεσιμότητα του ακινήτου για ενοικίαση για ολόκληρο το έτος, καθώς μόνο έτσι μπορεί να φτάσει να ενοικιάζεται ένα ακίνητο μέσω του Airbnb κατά 66% των

ημερών του έτους. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό ότι οι καταχωρήσεις που αφορούν σε ολόκληρα διαμερίσματα στην Αθήνα αγγίζουν το 85% των καταχωρήσεων στην πλατφόρμα, συνεπάγεται ότι οι ιδιοκτήτες-διαχειριστές των ακινήτων στην Αθήνα δεν διαμένουν στα ακίνητα που διαθέτουν στο airbnb τουλάχιστον περιστασιακά και επομένως δεν μπορούμε να αναφερόμαστε για το airbnb στην Αθήνα ως μία ακόμη «οικονομία διαμοιρασμού», υπό τη στενή έννοια του όρου, αλλά για μία καθαρά παραδοσιακή εμπορική υπηρεσία πολλαπλών βραχυπρόθεσμων μισθώσεων ακινήτων.

Διάγραμμα 6



Πίνακας 1

Μέση Ετήσια Πληρότητα των καταχωρήσεων Airbnb την τελευταία διετία και η διαφορά τους

	Μ.Ο. Απρίλιος 2017- Μάρτιος 2018	Μ.Ο. Απρίλιος 2016- Μάρτιος 2017	Διαφορά
Πληρότητα Καταχ/σεων Αθήνα	65,5%	57,0%	14,9%

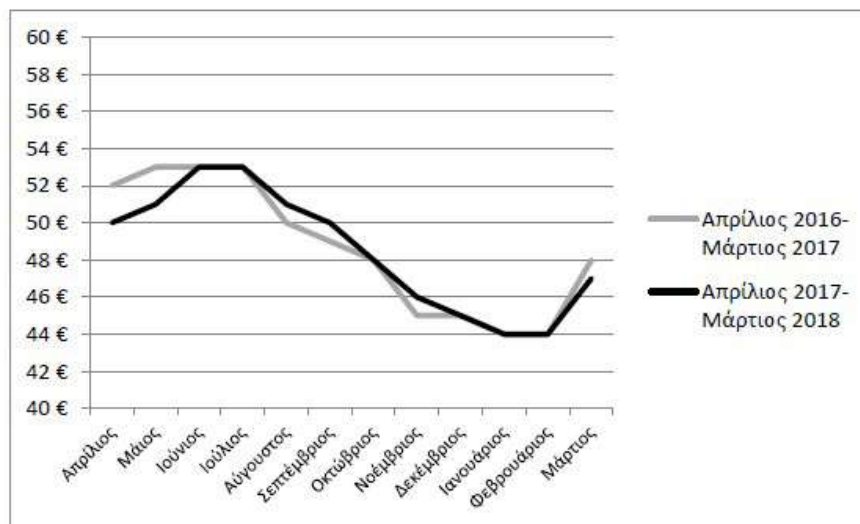
Τιμή

Περνώντας στη μέση ημερήσια τιμή που διαθέτει ένα καταχωρημένο διαμέρισμα κατά μέσο όρο στο σύνολο του Δήμου Αθηναίων, βλέπουμε στο Διάγραμμα 6 ότι η μέση ημερήσια τιμή σε ολόκληρο το Δήμο παρουσιάζει μικρές διακυμάνσεις μέσα σε ολόκληρο το έτος κατά τα δύο τελευταία έτη, κινούμενη γύρω από τα 44-46 ευρώ τους χειμερινούς μήνες και τα 50-53 ευρώ του θερινού.

Εξάλλου, υπολογίζοντας το μέσο όρο της ημερήσιας τιμής διαμερισμάτων για ολόκληρο του έτος διαπιστώνουμε ότι την τελευταία διετία είναι απολύτως σταθερή στα 49 ευρώ. Επομένως, η μέση ημερήσια τιμή είναι τόσο σταθερή έως παγιωμένη, που ουσιαστικά δεν επηρεάζεται από την ραγδαία αύξηση της προσφοράς ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων (αύξηση 65% των καταχωρήσεων στο ίδιο διάστημα), γεγονός παράδοξο, που και πάλι μπορεί να δικαιολογηθεί από την ένταση της δυναμικής που διαθέτει το Airbnb στην περιοχή και την υπερβολική ζήτησή του.

Διάγραμμα 7

Μέση ημερήσια τιμή διαμερίσματος στο Airbnb στο Δήμο Αθηναίων ανά μήνα Απρίλιος 2016-Μάρτιος 2017 και Απρίλιος 2017-Μάρτιος 2018



Εισόδημα

Τέλος, αποτέλεσμα των δύο παραπάνω μεγεθών, δηλαδή της μέσης πληρότητας και της μέσης ημερήσιας τιμής, αποτελεί το μέσο μηνιαίο εισόδημα που αποφέρει μία καταχώρηση στο Airbnb στον ιδιοκτήτη-διαχειριστή.

Στο Δήμο της Αθήνας, σύμφωνα με το Διάγραμμα 8, το μέσο μηνιαίο εισόδημα ενός καταχωρημένου διαμερίσματος στην πλατφόρμα του Airbnb άγγιξε τον τελευταίο χρόνο

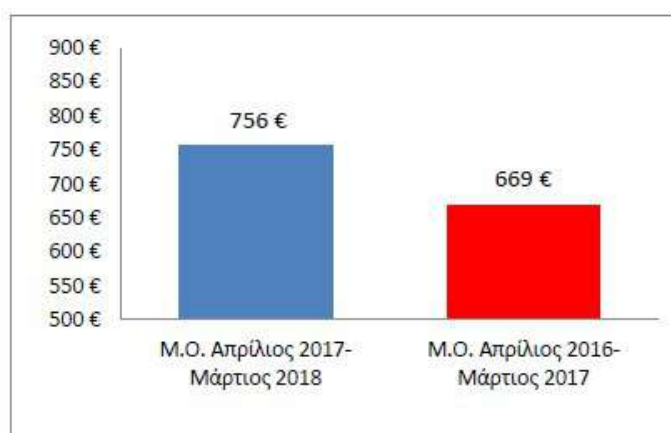
(Απρίλιος 2017 - Μάρτιος 2018) τα 756 ευρώ¹⁶, ποσό το οποίο υπερβαίνει αρκετά το μέσο μηνιαίο μίσθωμα μακροχρόνιας αστικής μίσθωσης στην Αθήνα, παρά τη σημαντική αύξηση, που παρουσιάζει και αυτό τελευταία¹⁷.

Μάλιστα, σημειώθηκε μία αύξηση της τάξεως του 13% σε σχέση με τον προηγούμενο χρόνο, η οποία οφείλεται προφανώς στην αύξηση κατά την περίοδο αυτή της πληρότητας όπως είδαμε παραπάνω, καθώς η μέση ημερήσια τιμή παρέμεινε σταθερή.

Έτσι, με βάση αυτά τα δύο δεδομένα, του υψηλού μέσου μηνιαίου εισοδήματος και της δυναμικής που αυτό διαθέτει, συμπεραίνουμε ότι το Airbnb συνεχίζει και θα συνεχίσει για τουλάχιστον κάποιο διάστημα στο μέλλον να αποτελεί μία πολύ ελκυστική επιλογή για τους ιδιοκτήτες ακινήτων στην Αθήνα, καθώς και για πιθανούς επενδυτές ακινήτων στην περιοχή με στόχο την αγορά ακινήτων και τη μετέπειτα εκμίσθωσή τους μέσω της πλατφόρμας.

Διάγραμμα 8

Μέσο μηνιαίο εισόδημα διαμερίσματος στο Airbnb κατά μέσο όρο τα δύο τελευταία έτη



¹⁶ Πρόκειται για μικό εισόδημα, χωρίς φόρους και δαπάνες.

¹⁷ Σύμφωνα με τα στοιχεία της spitogatos, οι τιμές ενοικίασης διαμερισμάτων στο κέντρο της Αθήνας διαμορφώνονται σε 7,33 ευρώ/τ.μ. κατά μέσον όρο σε μηνιαία βάση, έναντι 6,92 ευρώ/τ.μ. το 2016 και 6,3 ευρώ/τ.μ. το 2015.

3.2 Παρουσίαση, ανάλυση και σύγκριση των δεδομένων σε δέκα συνοικίες του Δήμου Αθηναίων

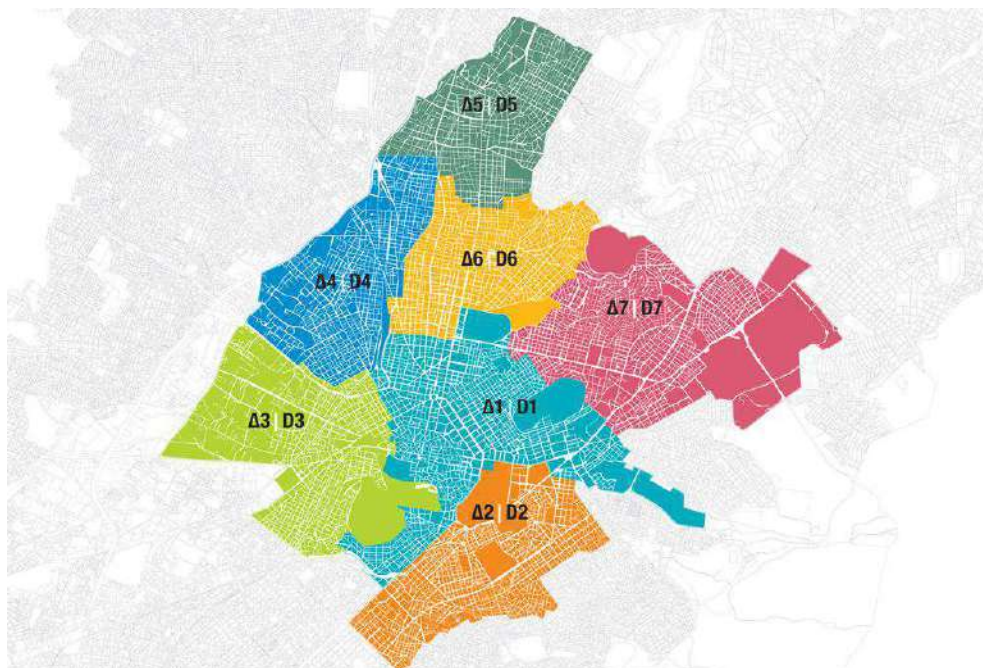
Στην ενότητα αυτή παρουσιάζονται οι κατηγορίες δεδομένων που εξετάστηκαν και στην ακριβώς προηγούμενη ενότητα, αλλά σε επίπεδο γειτονιών-συνοικιών του Δήμου Αθηναίων. Η επιλογή των δέκα συνοικιών, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, έγινε με κριτήριο την αντιπροσωπευτικότητά τους στις δημοτικές ενότητες του Δήμου, βάσει του ικανοποιητικού βαθμού δεδομένων και κυρίως του αριθμού καταχωρήσεων ακινήτων στην πλατφόρμα του Airbnb, οι οποίες στο σύνολο τους καλύπτουν την περίοδο συγγραφής της παρούσης (Μάρτιος 2018) το 57% όλων των καταχωρήσεων στο Airbnb που υπάρχουν στο Δήμο. Βέβαια αξίζει να σημειωθεί ότι το ποσοστό αυτό εμφανίζεται αρκετά μειωμένο σε σχέση με το 63% του Μαρτίου του 2017, γεγονός που μπορεί να οφείλεται σε μία δυναμική μεγαλύτερης διασποράς των καταχωρήσεων σε περισσότερες γειτονίες της Αθήνας ή εντονότερης αύξησης του αριθμού τους σε γειτονίες που δεν έχουν συμπεριληφθεί στην παρούσα εργασία.

Έτσι, επιλέχθηκε από την 1η Δημοτική Ενότητα -η οποία είναι η πλέον ενδιαφέρουσα από άποψης σημασίας και όγκου δεδομένων περιοχή της Αθήνας, καθώς αποτελεί το εμπορικό και ιστορικό κέντρο της πόλης- το Εμπορικό Τρίγωνο, το Κουκάκι-Μακρυγιάννη, τα Εξάρχεια-Νεάπολη και το Κολωνάκι. Η 2η Δημοτική Ενότητα καλύπτεται ολόκληρη στην παρούσα, αφού επιλέχθηκαν τόσο το Παγκράτι όσο και ο Νέος Κόσμος, καθώς αποτελούν συνοικίες όπου το Airbnb διαθέτει ιδιαίτερη παρουσία και δυναμική. Από την 3η επιλέχθηκε το Μεταξουργείο (μαζί με την Πλατεία Βάθης) μία ιδιαίτερη από πολλές απόψεις και πολύ δυναμική συνοικία της Αθήνας αλλά και με έντονη την παρουσία του Airbnb. Από την 6η Δημοτική Ενότητα επιλέχθηκε η Κυψέλη και η Πλατεία Αττικής, οι οποίες αποτελούν και τις πλέον αντιπροσωπευτικές συνοικίες λόγω αριθμού καταχωρήσεων στην πλατφόρμα του Airbnb για ολόκληρο το βορειοδυτικό κομμάτι του Δήμου (4η, 5η και 6η δηλαδή Δημοτική Ενότητα), το οποίο κατοικείται από χαμηλότερου εισοδήματος κοινωνικά στρώματα, με έντονη την παρουσία μεταναστών και το οποίο θεωρείται από τις πλέον υποβαθμισμένες περιοχές της πόλης, με ενδιαφέροντα όμως ευρήματα σχετικά με το Airbnb εκεί. Τέλος, από την 7η Δημοτική ενότητα, το βορειοανατολικό κομμάτι του Δήμου, επιλέχθηκε η μεγαλύτερη και πολυπληθέστερη περιοχή, αυτή των Αμπελοκήπων.

Η παρουσίαση των δεδομένων αυτών σε επίπεδο μικρότερων χωρικών ενοτήτων, όπως είναι αυτό των συνοικιών του Δήμου Αθηναίων, βοηθάει τόσο σε μία ενδελεχέστερη εξέταση και ανάλυση του φαινομένου του Airbnb και πώς αυτό εμφανίζεται και διαχέεται σε διάφορα σημεία της πόλης, όσο και στη σύγκριση του φαινομένου ανά περιοχή εντός του Δήμου, Με τον τρόπο αυτό δίνεται η δυνατότητα εξαγωγής συμπερασμάτων τόσο για τη φύση του φαινομένου του

Airbnb, των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων και του συγκεκριμένου είδους τουρισμού που τις περιβάλλει, όσο και για την ίδια την πόλη της Αθήνας και τους κατοίκους της, τις γεωγραφίες της και τη δυναμική τους.

Χάρτης 11
Οι Δημοτικές Ενότητες του Δήμου Αθηναίων



Πηγή: <http://modmov.ellet.gr/maps/>

3.2.1 Αριθμός καταχωρήσεων

Οι καταχωρήσεις των ακινήτων, διαμερισμάτων και δωματίων, που φιλοξενούνται στην πλατφόρμα του Airbnb, και η δυναμική που διαθέτουν, αποτελούν ίσως το πιο ενδεικτικό στατιστικό στοιχείο της έντασης του φαινομένου του Airbnb σε μία χωρική ενότητα, όπως είδαμε προηγουμένως στην αντίστοιχη ενότητα της παρούσας, που αφορούσε τις καταχωρήσεις σε ολόκληρο το Δήμο Αθηναίων. Είδαμε λοιπόν ότι ο αριθμός τους αγγίζει το Μάρτιο του 2018 περίπου τις 7.000 καταχωρήσεις, ενώ η αύξηση τους σε σχέση με τον Μάρτιο του 2016 αγγίζει το 220%.

Στην ενότητα αυτή παρουσιάζεται η γεωγραφική κατανομή των καταχωρήσεων στις δέκα προαναφερθείσες υπό εξέταση συνοικίες του Δήμου Αθηναίων, καθώς επίσης και η δυναμική που παρουσιάζει ο αριθμός τους σε κάθε συνοικία, συγκρίνοντας τις καταχωρήσεις του Μαρτίου 2018 με τις αντίστοιχες του Μαρτίου 2017.

Πίνακας 2
Καταχωρήσεις Μαρτίου 2017 και Μαρτίου 2018 ανά συνοικία και η ποσοστιαία μεταξύ τους διαφορά

	Μάρτιος 2018	Μάρτιος 2017	Διαφορά
Αθήνα	6749	4492	50,2%
Εμπορικό τρίγωνο	1077	676	59,3%
Εξάρχεια-Νεάπολη	576	375	53,6%
Κουκάκι-Μακρυγιάννη	570	326	74,9%
Νέος Κόσμος	422	279	51,3%
Μεταξουργείο-Πλ. Βάθη	368	219	68,0%
Παγκράτι	320	239	33,9%
Πλατεία Αττικής	300	201	49,3%
Αμπελόκηποι	261	209	24,9%
Κολωνάκι	260	151	72,2%
Κυψέλη	135	88	53,4%

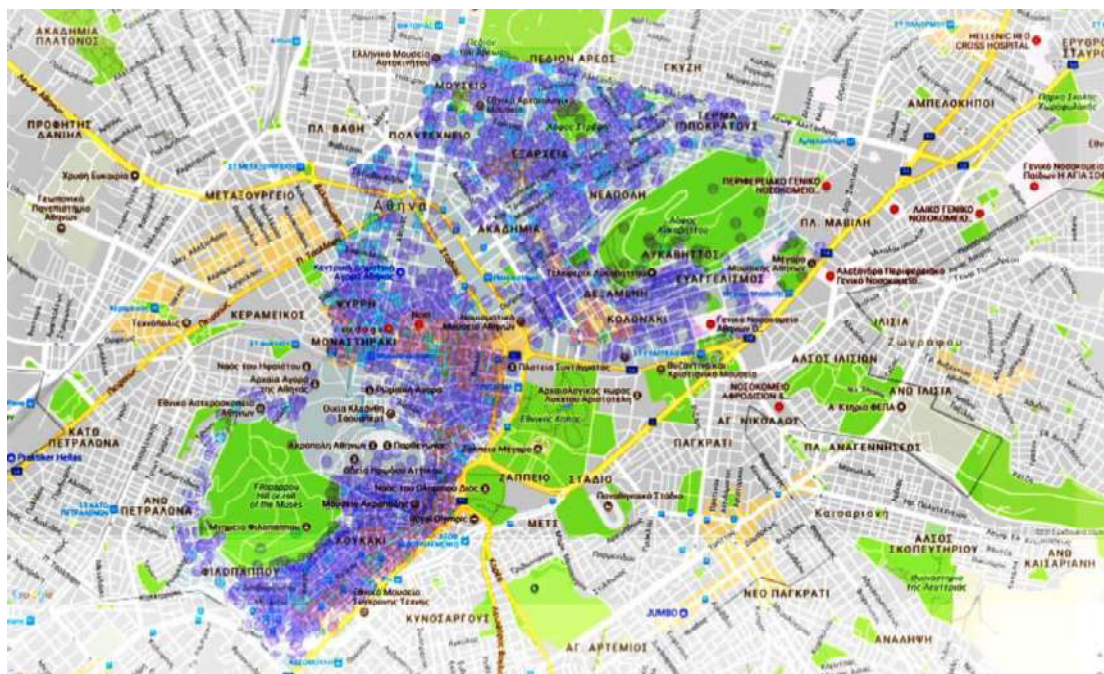
Έτσι, βλέπουμε στον Πίνακα 2 αλλά και πιο παραστατικά στους Χάρτες 9 και 10, ότι την πρωτοκαθεδρία, όπως ήταν αναμενόμενο, στον αριθμό καταχωρήσεων ακινήτων στο Airbnb έχει η 1η Δημοτική Ενότητα του Δήμου και μάλιστα με μεγάλη διαφορά από τις υπόλοιπες, αφού Εμπορικό Τρίγωνο, Εξάρχεια-Νεάπολη, Κουκάκι-Μακρυγιάννη και Κολωνάκι περιλαμβάνουν περίπου 2.500 καταχωρήσεις, ήτοι ποσοστό 37% εκ του συνόλου του Δήμου. Και είναι λογικό, διότι η περιοχή αυτή αποτελεί το εμπορικό και το ιστορικό κέντρο της Αθήνας, με τις γραφικές γειτονιές γύρω από το λόφο της Ακρόπολης, με τις συνοικίες που γειτνιάζουν με αυτές, αλλά και αυτές γύρω από το λόφο του Λυκαβηττού, οι οποίες κάθε μία για τους δικούς της λόγους, αποτελούν πόλους έλξης και δημοφιλείς γειτονιές για τους τουρίστες και μάλιστα με αρκετή καλή πρόσβαση στα σημεία ενδιαφέροντος και στο αεροδρόμιο και το λιμάνι.

Ειδικότερα, το Εμπορικό Τρίγωνο είναι μία κατηγορία μόνο του, καθώς διαθέτει πάνω από 1000 καταχωρήσεις ακινήτων στο Airbnb. Ακολουθούν με πολύ μεγάλα νούμερα, τα Εξάρχεια και το Κουκάκι με περίπου 600 καταχωρήσεις η κάθε συνοικία χωριστά, γειτονιές οι οποίες έχουν επηρεαστεί από την ένταση του φαινομένου Airbnb με τα σημάδια του φαινομένου της «τουριστικοποίησης» να έχουν κάνει την εμφάνισή τους. Οι τρεις αυτές γειτονιές προηγούνται όπως βλέπουμε στον Πίνακα 2 με μεγάλη διαφορά σε καταχωρήσεις σε όλες τις υπό εξέταση γειτονιές και άρα σε ολόκληρο το Δήμο. Τελευταίο στην Δημοτική αυτή Ενότητα είναι το Κολωνάκι με 261 καταχωρήσεις. Το νούμερο αυτό δεν είναι καθόλου ευκαταφρόνητο και μάλιστα διαφαίνεται και μία μεγάλη δυναμική στο Airbnb εκεί (72,2% αύξηση καταχωρήσεων σε ένα μόλις χρόνο), καθώς πρόκειται για τη γειτονιά με τα υψηλότερα εισοδήματα στο Δήμο Αθηναίων, με υψηλά ενοίκια αστικής μίσθωσης, με μεγαλύτερα σε επιφάνεια διαμερίσματα και μεγάλα

ποσοστά ιδιοκατοίκησης, με αποτέλεσμα το μειωμένο κίνητρο και τη μειωμένη προσφορά ακινήτων προς ενοικίαση σε καθεστώς βραχυπρόθεσμης μίσθωσης.

Επίσης, παρά το γεγονός ότι η 1η Δημοτική Ενότητα διαθέτει τη μερίδα του λέοντος στις καταχωρήσεις στο Δήμο, δε δείχνει να έχει επέλθει κανένας απολύτως κορεσμός του φαινομένου του *airbnb* στην περιοχή αυτή, καθώς αποτελεί την περιοχή με συνολικά τη μεγαλύτερη αύξηση καταχωρήσεων τον τελευταίο χρόνο, όπως δείχνει ο Πίνακας 2, γεγονός που αποδεικνύει άλλωστε και την τεράστια δυναμική γενικότερα του φαινομένου του *Airbnb* στην Αθήνα. Εξάλλου, ειδική μνεία πρέπει να γίνει στο σημείο αυτό στη δυναμική του Κουκακίου, καθώς η αύξηση κατά 74,9% των καταχωρήσεων εκεί τον τελευταίο χρόνο, η μεγαλύτερη σε όλο το Δήμο, ξαφνιάζει με το μέγεθός της, καθώς εκεί που θα περιμέναμε σε μία γειτονιά με σχετικά μικρή έκταση να υπάρξει ένα «ξεφούσκωμα» και ένας κορεσμός μετά μάλιστα από την αύξηση του 105% που εμφάνισε τον Μάρτιο του 2017 σε σχέση με το Μάρτιο του 2016, αντίθετα σπάει κάθε ρεκόρ, με ό,τι αυτό μπορεί να συνεπάγεται για τις επιπτώσεις στη συγκεκριμένη γειτονιά, αλλά και για το φαινόμενο του *Airbnb* εν γένει, όπως αναλύθηκε στην εισαγωγή (1.6.) της παρούσας.

Χάρτης 12
Καταχωρήσεις *Airbnb* στην 1η Δημοτική Ενότητα Δήμου Αθηναίων

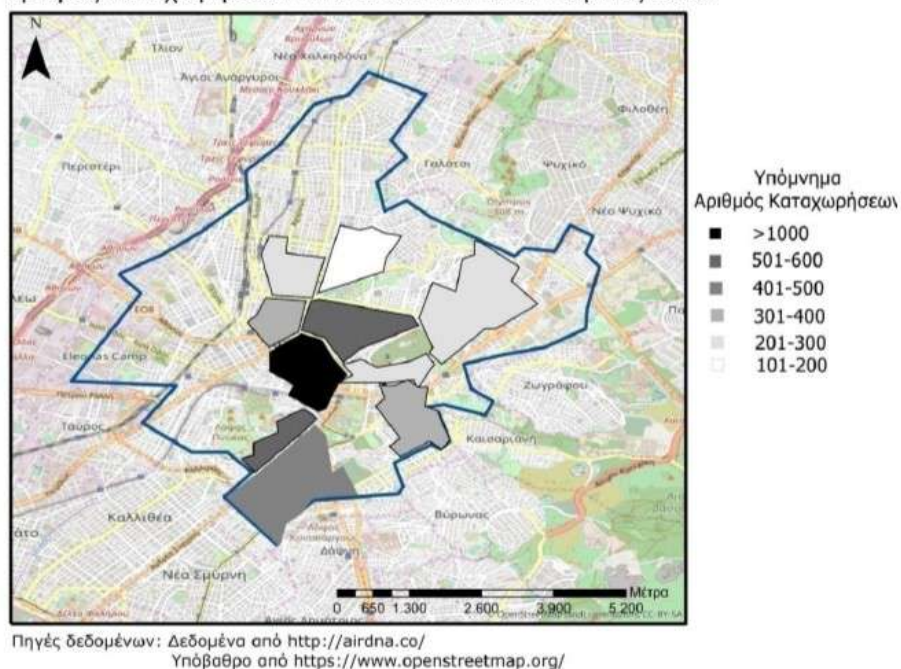


Ακολουθεί σε αριθμό καταχωρήσεων η 2η Δημοτική Ενότητα του Δήμου Αθηναίων, με το Νέο Κόσμο και το Παγκράτι, στις 422 και 320 καταχωρήσεις αντίστοιχα και έτσι αθροιστικά οι καταχωρήσεις στην 1η και στη 2η Δημοτική Ενότητα ξεπερνούν το 50% όλων των καταχωρήσεων στο Δήμο (αν συμπεριλάβουμε και αυτές του Μετς και της Γούβας). Παρατηρούνται λοιπόν αυξημένες συγκεντρώσεις καταχωρήσεων, καθώς μιλάμε για μία πολύ κεντρική περιοχή που γειτνιάζει με τις συνοικίες του ιστορικού και του εμπορικού κέντρου στο βορειότερό της κομμάτι, ενώ το νοτιότερο της κομμάτι έχει πολύ καλή πρόσβαση σε όλα τα τουριστικά σημεία ενδιαφέροντος της πόλης (Λεωφόρος Συγγρού, λεωφορεία, μετρό, τραμ). Παράλληλα, χαρακτηρίζεται από ήσυχες γειτονιές, με κατοίκους μεσαίων εισοδημάτων, καθώς επίσης και από πολλά μικρά σε επιφάνεια διαμερίσματα, χαρακτηριστικά που ευνοούν την ανάπτυξη του Airbnb στην περιοχή. Ως προς τη δυναμική του φαινομένου στην περιοχή, να σημειωθεί ότι οι καταχωρήσεις στη συνοικία του Νέου Κόσμου αυξήθηκαν το Μάρτιο του 2018 σε σχέση με το Μάρτιο του 2017 με ποσοστό σχεδόν ίσο (51,3%) με αυτό όλου του Δήμου Αθηναίων (50,2%). Αντίθετα το Παγκράτι σημείωσε τη δεύτερη χαμηλότερη αύξηση στις δέκα συνοικίες που εξετάζονται στην παρούσα με ποσοστό 33,9%, δείγμα ίσως χαμηλότερης δυναμικής του Airbnb συγκριτικά με άλλες ανερχόμενες συνοικίες της Αθήνας.

Για να κλείσουμε με τις συνοικίες με τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις ενεργών καταχωρήσεων στο Δήμο, ψηλά στον Πίνακα 2 και τελευταία συνοικία με πιο σκούρο χρώμα στο Χάρτη 13 (πάνω από 301 καταχωρήσεις), είναι το Μεταξουργείο¹⁸ (μαζί με την Πλ. Βάθης) με 368 καταχωρήσεις, ενώ παράλληλα εμφανίζει μία πολύ έντονη δυναμική, καθώς είχε μία πολύ μεγάλη αύξηση τον τελευταίο χρόνο στις καταχωρήσεις στο Airbnb, της τάξεως του 68%.

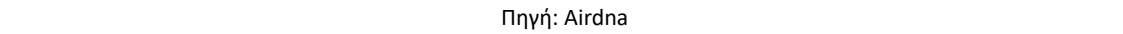
¹⁸ Μαζί με τις καταχωρήσεις της Πλατείας Βάθης, η οποία αποτελεί ξεχωριστή συνοικία και υπάγεται κανονικά στην 1η Δημοτική Ενότητα, αλλά λόγω ομαδοποίησης από την Airdna αλλά και ομοιοτήτων ως συνοικία με το Μεταξουργείο, παρουσιάζονται μαζί ως ενιαία συνοικία

Αριθμός καταχωρήσεων Airbnb ανά συνοικία Μάρτιος 2018



Η υψηλή αυτή θέση και δυναμική του Μεταξουργείου στην αγορά του Airbnb, δεν αποτελούν τα μοναδικά κριτήρια για την επιλογή της συγκεκριμένης συνοικίας από την 3η Δημοτική Ενότητα της Αθήνας (αρκετά υψηλές συγκεντρώσεις καταχωρήσεων απολαμβάνουν και το Θησείο και τα Πετράλωνα 10, 216 και 188 αντίστοιχα). Το Μεταξουργείο παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς πρόκειται για μία περιοχή της Αθήνας, στην οποία ήδη από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 έκανε την εμφάνισή της η διαδικασία του «εξευγενισμού» (gentrification), η οποία εξελίχθηκε και κορυφώθηκε μέχρι το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης το 2018 (Αλεξανδρή, 2015). Ωστόσο για διάφορους λόγους και φυσικά λόγω της κρίσης, η διαδικασία του gentrification δεν ολοκληρώθηκε ποτέ ούτε και έφτασε σε υψηλά επίπεδα σε όλη την προκειμένη περιοχή (Μεταξουργείο, Γκάζι, Κεραμεικός) σε σχέση με άλλες πρωτεύουσες. Ίσως βέβαια τώρα, η δυναμική που έχει εκεί το Airbnb τα τελευταία χρόνια, σε συνδυασμό με την κατακόρυφη άνοδο του τουρισμού στην πόλη της Αθήνας, καταφέρουν να αλλάξουν το τοπίο, τη δομή και το χαρακτήρα του Μεταξουργείου, μίας ιδιαίτερης και πολυπολιτισμικής γειτονιάς της Αθήνας και να απογειώσουν την αλλοτρίωσή του, με τη λεγόμενη διαδικασία του «touristification», μία παραλλαγή του «gentrification», σημάδια της οποίας έχουν κάνει έντονα την εμφάνισή τους στην περιοχή.

Περνώντας στο βορειοδυτικό κομμάτι του Δήμου Αθηναίων, το οποίο αποτελείται από τις Δημοτικές Ενότητες 4,5 και 6 (βλ. Χάρτη 8), έχουν επιλεγθεί δύο συνοικίες με καταχωρήσεις στην πλατφόρμα του Airbnb που ξεπερνούν τις 100, αυτή της Πλατείας Αττικής και αυτή της Κυψέλης, με 300 και 135 καταχωρήσεις αντίστοιχα το



χρόνο κατά 50% περίπου, όσο δηλαδή είναι και ο μέσος όρος αύξησης καταχωρήσεων σε ολόκληρο το Δήμο.

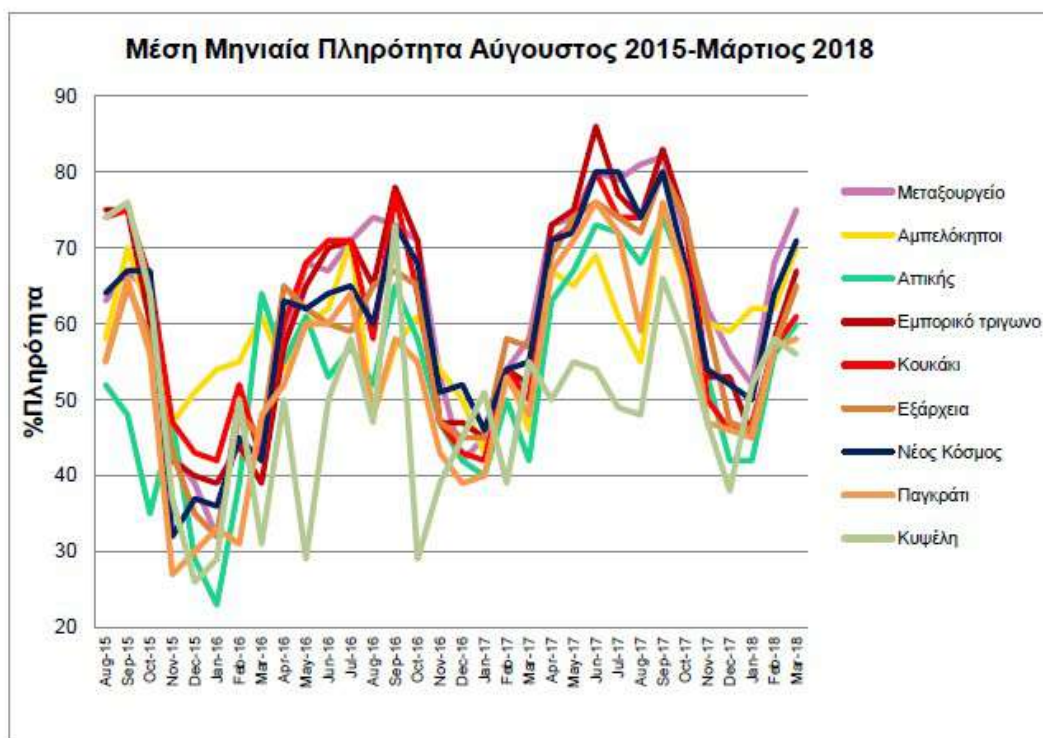
Τελευταία υπό εξέταση συνοικία είναι αυτή των Αμπελοκήπων, η οποία ανήκει στην 7η Δημοτική Ενότητα του Δήμου Αθηναίων και γεωγραφικά το βορειοανατολικό κομμάτι του. Το κριτήριο με το οποίο επιλέχθηκε η συγκεκριμένη συνοικία είναι αυτό του αριθμού των καταχωρήσεων που διαθέτει στο Airbnb, ο οποίος σύμφωνα με τον πίνακα 2 φτάνει το Μάιο του 2018 τις 261, αριθμός πολύ μεγαλύτερος από αυτούς των άλλων συνοικιών στο συγκεκριμένο κομμάτι του Δήμου. Γενικότερα πάντως η ευρύτερη εκεί περιοχή διαθέτει τις χαμηλότερες συγκεντρώσεις καταχωρήσεων στο Airbnb μαζί με το δυτικό και βορειοδυτικό κομμάτι του Δήμου Αθηναίων, με τα αίτια βέβαια να είναι άγνωστα. Εξάλλου, οι Αμπελόκηποι εμφάνισαν και τη μικρότερη αύξηση σε καταχωρήσεις στην πλατφόρμα του Airbnb τον τελευταίο χρόνο συγκριτικά με τις υπόλοιπες εννιά υπό εξέταση συνοικίες, με ποσοστό μόλις 25% (Πίνακας 2), ενδεικτικό της χαμηλής δυναμικής της περιοχής.

3.2.2 Πληρότητα

Η πληρότητα των καταχωρήσεων στο Airbnb αποτελεί, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, ένα πολύ σημαντικό εργαλείο για τη εξαγωγή διαφόρων συμπερασμάτων για μία περιοχή, τόσο για το φαινόμενο του Airbnb και την έντασή του όσο και για τον τουρισμό γενικότερα (δυναμική, μέγεθος τουριστικής περιόδου κ.λπ.), καθώς επίσης και για τη φύση και το είδος των καταχωρήσεων και των ιδιοκτητών τους (χρόνος διάθεσης προς ενοικίαση ακινήτων, χρήσεις ακινήτων, κ.λπ.).

Στο Διάγραμμα 9 παρουσιάζεται η μέση μηνιαία πληρότητα των καταχωρήσεων των δέκα υπό εξέταση συνοικιών του Δήμου Αθηναίων διαχρονικά από τον Αύγουστο 2015 έως και το Μάρτιο 2018. Παρατηρείται ένα σχεδόν ομοιόμορφο μοτίβο, στο οποίο όπως είναι λογικό αυξάνεται η πληρότητα από τον Φεβρουάριο κάθε έτους και κορυφώνεται τους θερινούς μήνες για να αρχίσει την υποχώρηση από τον Οκτώβριο και να κινείται στις χαμηλότερες τιμές από Νοέμβριο μέχρι και Ιανουάριο. Εξάλλου, έκδηλη είναι η σταδιακή άνοδος της πληρότητας τόσο κατά τους θερινούς μήνες από χρόνο σε χρόνο την τελευταία τριετία, όσο και κατά τους χειμερινούς, καθώς επίσης και η μείωση της χρονικής περιόδου των χαμηλών ποσοστών πληρότητας των χειμερινών μηνών.

Διάγραμμα 9



Στις γενικές λεπτομέρειες του διαγράμματος αυτού που αφορούν το σύνολο των εξεταζόμενων συνοικιών αξίζει να σημειωθούν δύο αξιοπερίεργες πτώσεις που εμφανίζουν οι γραμμές της πληρότητας, οι οποίες σπάνε το παραπάνω μοτίβο. Η πρώτη και μεγαλύτερη αφορά το μήνα Αύγουστο, κατά τον οποίο παρατηρείται τόσο το 2016 όσο και το 2017 μία πτώση της πληρότητας της τάξεως των 5 με 15 ποσοστιαίων μονάδων ανάλογα τη συνοικία (πλην του Μεταξουργείου, το οποίο εμφανίζει άνοδο), για να ξαναανέβει τον Σεπτέμβριο. Μία πιθανή εξήγηση αυτής της πτώσης είναι ότι δεν προτιμούν οι τουρίστες την Αθήνα τον Αύγουστο, γεγονός το οποίο χρήζει περισσότερης μελέτης. Η δεύτερη πτώση αν και μικρότερη είναι αξιοσημείωτη και αφορά στο μήνα Μάρτιο, αλλά εδώ παρατηρούμε ότι το Μάρτιο του 2016 ήταν της τάξεως του 5%-10%, το Μάρτιο του 2017 μειώθηκε αρκετά, για να φτάσουμε στο Μάρτιο του 2018 όπου εκμηδενίστηκε και μάλιστα ήταν ανοδική η πληρότητα σε εννιά από τις δέκα συνοικίες. Και αν η μείωση και τελικά η εξαφάνιση της πτώσης το 2018 συνδέεται ίσως με την αύξηση της τουριστικής περιόδου στην Αθήνα τα τελευταία δύο χρόνια, παραμένει ωστόσο υπό διερεύνηση η πτώση που υπήρχε προηγουμένως το Μάρτιο ενώ εμφανίζεται διαχρονικά και σε όλες τις συνοικίες άνοδος της πληρότητας κατά τον Φεβρουάριο.

Όσον αφορά στις υπό εξέταση συνοικίες χωριστά με βάση τη μέση μηνιαία πληρότητα του Διαγράμματος 8, παρατηρούμε ότι όλες οι συνοικίες, με

διαφορετική ένταση αλλά και ποσοστό πληρότητας η καθεμία, παρουσιάζουν το εντυπωσιακό φαινόμενο να έχουν σχεδόν όλους του μήνες αυτούς (Αύγουστος 2015-Μάρτιος 2018), τα ίδια -όχι ίσα- σκαμπανεβάσματα, με μοναδική εξαίρεση τη συνοικία της Κυψέλης (λαδί χρώμα γραμμής), η οποία ξεχωρίζει, αφού σε αρκετές περιπτώσεις, ιδίως τα δύο πρώτα έτη (ίσως περιέχεται στατιστικό σφάλμα, λόγω των πολύ περιορισμένων καταχωρήσεων που είχε η Κυψέλη την περίοδο εκείνη), ακολουθεί τη δική της πορεία.

Προκειμένου να γίνουν πιο εύκολα συγκρίσεις μεταξύ των συνοικιών ως προς την πληρότητα των καταχωρήσεων στην πλατφόρμα του Airbnb, παρατίθεται ο Πίνακας 3, ο οποίος παρουσιάζεται πιο παραστατικά στο διάγραμμα 9. Εκεί εξετάζεται η μέση ετήσια πληρότητα των καταχωρήσεων των δέκα εξεταζόμενων συνοικιών κατά τα δύο τελευταία έτη χωριστά και δίνεται και η ποσοστιαία μεταξύ τους διαφορά, ενώ ο Χάρτης 10 δείχνει σε εικόνα τη χωρική διάσταση της μέσης ετήσιας πληρότητας των καταχωρήσεων κατά τον τελευταίο χρόνο ανά συνοικία.

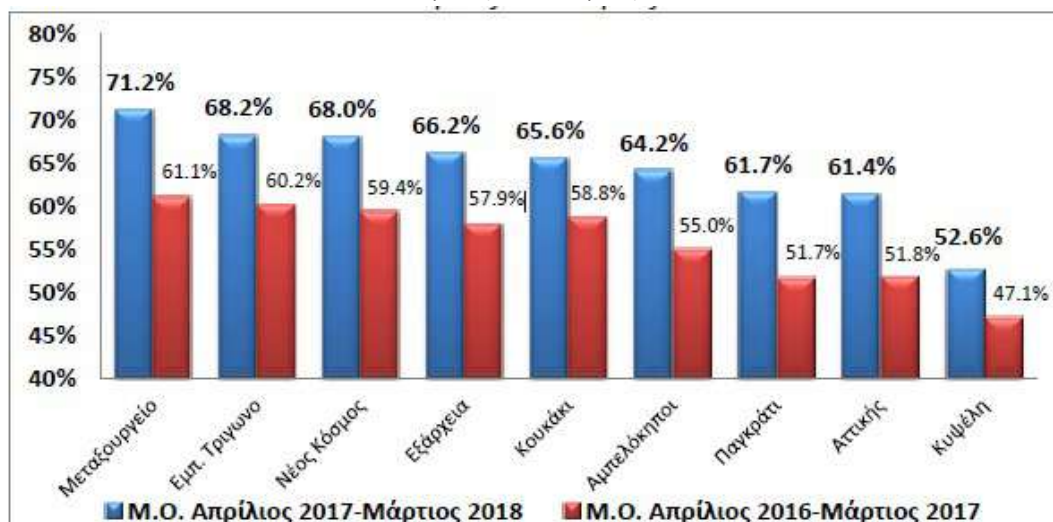
Πίνακας 3

	Μ.Ο. Απριλίου 2017- Μάρτιος 2018	Μ.Ο. Απριλίου 2016- Μάρτιος 2017	Διαφορά
Αθήνα	65,5%	57,0%	14,9%
Μεταξουργείο	71,2%	61,1%	16,5%
Εμπορικό τρίγωνο	68,2%	60,2%	13,3%
Νέος Κόσμος	68,0%	59,4%	14,4%
Εξάρχεια	66,2%	57,9%	14,2%
Κουκάκι	65,6%	58,8%	11,6%
Αμπελόκηποι	64,2%	55,0%	16,7%
Παγκράτι	61,7%	51,8%	19,4%
Πλατεία Αττικής	61,4%	51,8%	18,5%
Κολωνάκι	57,1%	49,8%	14,8%
Κυψέλη	52,6%	47,1%	11,7%

Έτσι, παρατηρούμε ότι την πρωτιά σε μέση πληρότητα και τα δύο τελευταία έτη απολαμβάνει το Μεταξουργείο, με 71,2% την περίοδο Απριλίου 2017-Μαρτίου 2018 και 61,1% την περίοδο Απριλίου 2016-Μαρτίου 2017. Μάλιστα, αυξήθηκε η πληρότητα μεταξύ των δύο περιόδων κατά 16,5%, με αποτέλεσμα να αυξηθεί και η διαφορά της συνοικίας του Μεταξουργείου από το Εμπορικό Τρίγωνο και το Νέο Κόσμο, που ακολουθούν με 68,2% και 68% αντίστοιχα. Αντίθετα, στις τελευταίες θέσεις ως προς τη μέση ετήσια πληρότητα της εξεταζόμενης περιόδου και αρκετά πιο κάτω από τις υπόλοιπες συνοικίες, βρίσκονται η Κυψέλη και το Κολωνάκι, με 52,6% και 57,1% αντίστοιχα κατά το τελευταίο έτος. Ακριβώς πάνω από αυτές στον

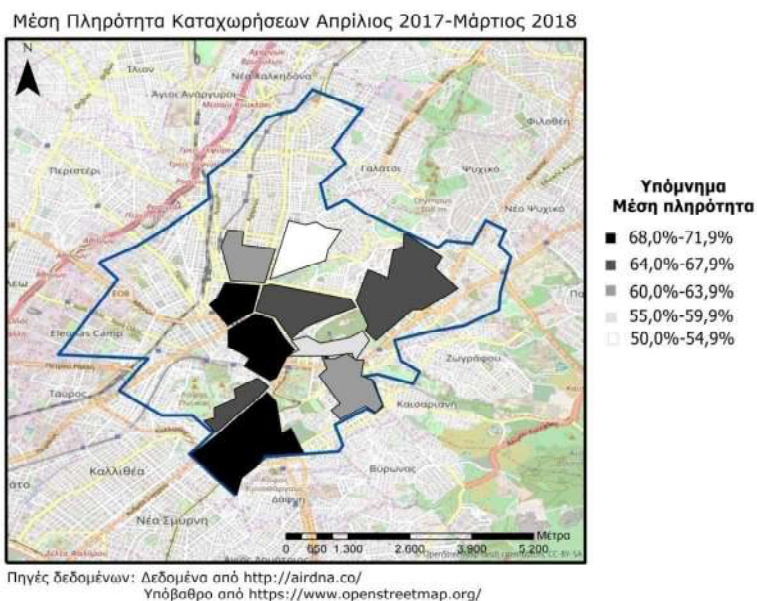
Πίνακα 3 βρίσκεται η Πλατεία Αττικής και από πάνω το Παγκράτι, συνοικίες οι οποίες είχαν μία πολύ σημαντική αύξηση της πληρότητάς τους κατά τον τελευταίο χρόνο, κατά 18,5 και 19,4 ποσοστιαίες μονάδες αντίστοιχα, γεγονός που τις έφερε πολύ πιο κοντά στο μέσο όρο ετήσιας πληρότητας του Δήμο Αθηναίων.

Διάγραμμα 10
Μέση ετήσια πληρότητα καταχωρήσεων περιόδων Απρίλιος 2016-Μάρτιος 2017
και Απρίλιος 2017-Μάρτιος 2018



Τέλος, παρατηρώντας το Χάρτη 14, ο οποίος παρουσιάζει τη μέση πληρότητα των καταχωρήσεων στο Airbnb στις δέκα εξεταζόμενες συνοικίες κατά την περίοδο Απριλίου 2017-Μαρτίου 2018, δεν καταγράφεται κάποια γεωγραφική ή κοινωνικοοικονομική συνάφεια μεταξύ της πληρότητας των καταχωρήσεων και των διαφόρων περιοχών του Δήμου Αθηναίων.

Χάρτης 14



3.2.3 Τιμές

Επισημάνθηκε παραπάνω το παράδοξο γεγονός, ενδεικτικό της δυναμικής της αγοράς του Airbnb στην Αθήνα, ότι οι τιμές των καταχωρήσεων συνολικά στο Δήμο Αθηναίων παραμένουν απολύτως σταθερές παρά την εκρηκτική αύξηση των προσφερόμενων καταχωρήσεων που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια.

Αντίστοιχη είναι η εικόνα και στις επί μέρους εξεταζόμενες συνοικίες του Δήμου, όπως φαίνεται στον Πίνακα 4, ο οποίος παρουσιάζει τις μέσες ημερήσιες τιμές διαμερίσματος ανά συνοικία για την περίοδο Απριλίου 2017-Μαρτίου 2018 και την ακριβώς προηγούμενη, δηλαδή Απριλίου 2016-Μαρτίου 2017, καθώς επίσης και τη μεταξύ τους ποσοστιαία διαφορά.

Πίνακας 4

Μέση ημερήσια τιμή διαμερίσματος ανά συνοικία και ανά έτος για τις περιόδους Απριλίου 2017-Μαρτίου 2018 και Απριλίου 2016-Μαρτίου 2017 και η μεταξύ τους ποσοστιαία διαφορά

	Μ.Ο. Απρίλιος 2017- Μάρτιος 2018	Μ.Ο. Απρίλιος 2016- Μάρτιος 2017	Διαφορά
Αθήνα	49 €	49 €	-0,3%
Εμπ.Τρίγωνο	70 €	66 €	4,8%
Κολωνάκι	63 €	69 €	-8,4%
Κουκάκι	52 €	53 €	-1,0%
Ν. Κόσμος	44 €	42 €	2,9%
Παγκράτι	42 €	41 €	2,2%
Μεταξουργείο	42 €	43 €	-1,4%
Εξάρχεια	40 €	41 €	-1,2%
Πλ. Αττικής	39 €	38 €	0,9%
Αμπελόκηποι	39 €	42 €	-6,4%
Κυψέλη	35 €	39 €	-10,7%

Έτσι παρατηρούμε ότι οι έξι από τις δέκα συνοικίες παρουσιάζουν απειροελάχιστες διαφορές από έτος σε έτος της τάξεως του -1,4% έως +2,9%. Τρεις και δη οι Αμπελόκηποι, το Κολωνάκι και η Κυψέλη παρουσιάζουν μία μείωση της τάξεως του -6,4%, -8,4% και -10,7% αντίστοιχα, η οποία όμως αφορά στις τρεις συνοικίες με τον χαμηλότερο αριθμό καταχωρήσεων σε σχέση με τις υπόλοιπες, όπως είδαμε στην αντίστοιχη ενότητα της παρούσας εργασίας, γεγονός που σημαίνει ότι η μείωση αυτή μπορεί να οφείλεται στην υπερβολικά περιορισμένη προσφορά καταχωρήσεων των συνοικιών αυτών και δη κατά τη διάρκεια του προηγούμενου έτους¹⁹ και επομένως να είναι στατιστικά μη σημαντική. Αντίθετα, αξιοσημείωτη και σημαντική στατιστικά φαίνεται να είναι αύξηση κατά 4,8% της τιμής διαμερίσματος στο Εμπορικό Τρίγωνο κατά τον τελευταίο χρόνο σε σχέση με τον προηγούμενο, παρά το γεγονός ότι πρόκειται για την πιο ακριβή γειτονιά της Αθήνας στο Airbnb

¹⁹ Σύμφωνα με τα στοιχεία της Airdna, το Μάρτιο του 2016 οι καταχωρήσεις ήταν 54, 90 και 89 στην Κυψέλη, στο Κολωνάκι και στους Αμπελόκηπους αντίστοιχα για να φτάσουν το Μάρτιο του επόμενου χρόνου (2017) στις 88, 151 και 209 αντίστοιχα.

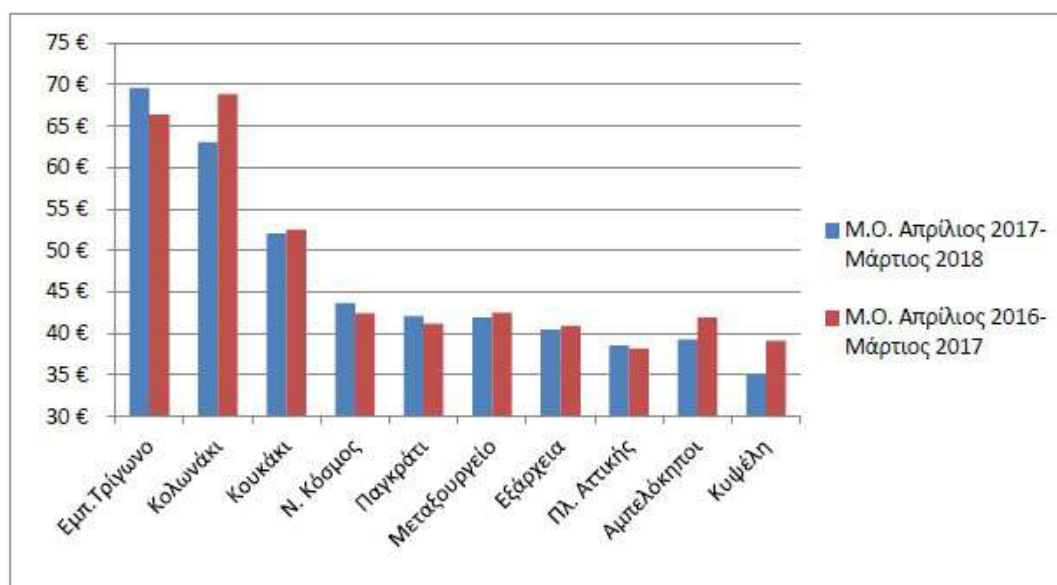
και με 1100 περίπου καταχωρήσεις το Μάρτιο του 2018, οι οποίες αυξήθηκαν όπως είδαμε προηγουμένως κατά περίπου 60% σε σχέση με πέρσι.

Το Διάγραμμα 11, το οποίο αποτυπώνει ουσιαστικά τον Πίνακα 4, παρατίθεται προκειμένου να παρουσιαστούν πιο παραστατικά, όχι τόσο οι διαφορές στην ημερήσια τιμή των διαμερισμάτων τα τελευταία δύο χρόνια, αλλά κυρίως οι διαφορές των τιμών μεταξύ των δέκα συνοικιών του Δήμου Αθηναίων, οι οποίες στα άκρα τους αγγίζουν και το 100%. Βλέπουμε λοιπόν ότι οι έξι στις δέκα πάλι συνοικίες δημιουργούν μία ομάδα με τιμές πολύ κοντά μεταξύ τους που κυμαίνονται από 39-44 ευρώ. Το Εμπορικό Τρίγωνο και το Κολωνάκι και στη συνέχεια το Κουκάκι ξεχωρίζουν με αρκετά υψηλότερες τιμές, των 70, 63 και 52 ευρώ αντίστοιχα ανά διαμέρισμα και ημέρα. Τέλος, η Κυψέλη ξεχωρίζει από τις υπόλοιπες λόγω της αρκετά χαμηλότερης μέσης ημερήσιας τιμής που διαθέτει, η οποία αγγίζει τα 35 ευρώ.

Διαπιστώνεται λοιπόν μία συνάφεια των τιμών στο Airbnb με τις τιμές των ενοικίων ανά περιοχή.

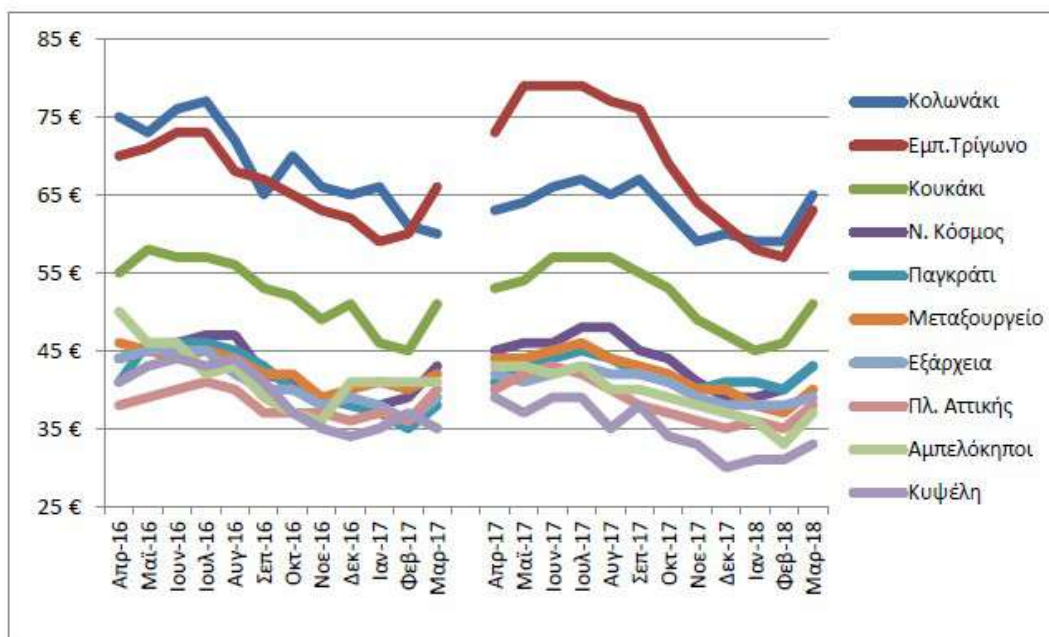
Διάγραμμα 11

Σύγκριση μέσων τιμών διαμερισμάτων ανά συνοικία σε επίπεδο έτους για τις περιόδους Απρίλιος 2017-Μάρτιος 2018 και Απρίλιος 2016-Μάρτιος 2017



Αντίστοιχα χαρακτηριστικά φαίνονται οι παραπάνω αναφερθείσες σχηματισμένες ομάδες των συνοικιών που δημιουργούνται από τις διαφορές μεταξύ των ημερήσιων τιμών των καταχωρημένων διαμερισμάτων, στο Διάγραμμα 12, το οποίο παρουσιάζει τη μηνιαία διακύμανση της τιμής των διαμερισμάτων ανά συνοικία κατά τις περιόδους Απριλίου 2016-Μαρτίου 2017 και Απριλίου 2017-Μαρτίου 2018.

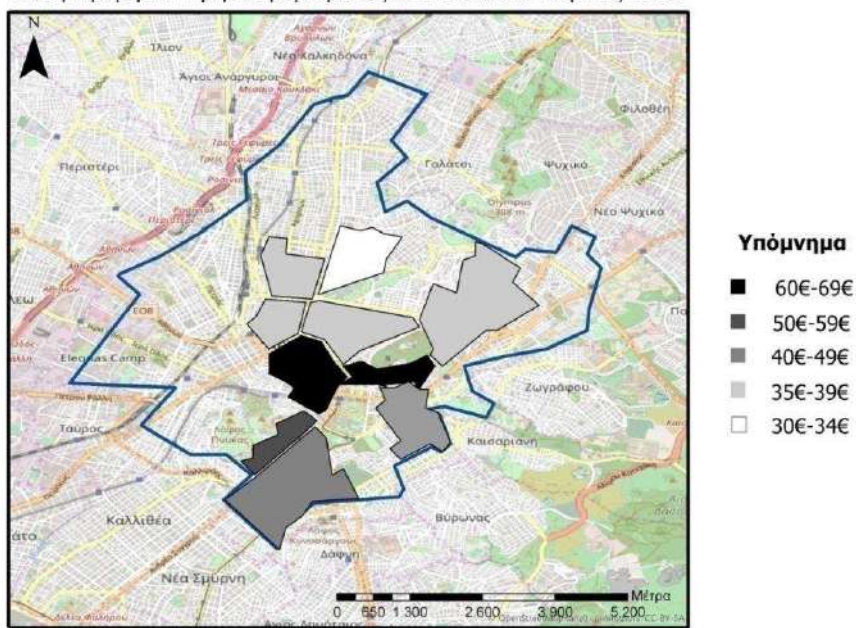
Διάγραμμα 12
Διακύμανση μέσης ημερήσιας τιμής διαμερίσματος στο Airbnb
σε 10 συνοικίες του Δήμου Αθηναίων τη διετία Απριλίου 2016-Μαρτίου 2018



Τέλος, στον Χάρτη 15 αποτυπώνεται η μέση ημερήσια τιμή διαμερίσματος στις δέκα υπό εξέταση συνοικίες κατά το Μάρτιο 2018, προκειμένου να αποτυπωθεί καλύτερα η χωρική διάσταση της διακύμανσης των τιμών μέσα στο Δήμο. Κι εδώ γίνεται σαφές ότι οι τιμές των καταχωρήσεων στο Airbnb ακολουθούν τις τιμές των ενοικίων σε κάθε συνοικία. Παράλληλα με τη βοήθεια και σε σύγκριση με το Χάρτη 16, ο οποίος παρουσιάζει το Δήμο Αθηναίων χωρισμένο με βάση το μέσο ετήσιο οικογενειακό εισόδημα το 2011, διαπιστώνεται και μία αναλογία των ημερήσιων τιμών των καταχωρήσεων στο Airbnb με τις χωρικές οικονομικές διακρίσεις, όπως χωροθετούνται στο Δήμο Αθηναίων. Εξάιρεση αποτελούν οι Αμπελόκηποι και τα Εξάρχεια, με μικρότερη ημερήσια τιμή στο Airbnb σε σχέση με ένα σχετικά μεγαλύτερο μέσο οικογενειακό εισόδημα και αντίθετα το Κουκάκι και ο Νέος Κόσμος με μεγαλύτερη μέση τιμή στο Airbnb συγκριτικά με ένα μικρότερο οικογενειακό εισόδημα, όπου προφανώς η τιμή των καταχωρήσεων επηρεάζεται περισσότερο από άλλους παράγοντες, όπως η απόσταση από σημεία τουριστικού ενδιαφέροντος, η πρόσβαση, η προσφορά καταχωρήσεων, η φήμη της γειτονιάς κ.λπ.

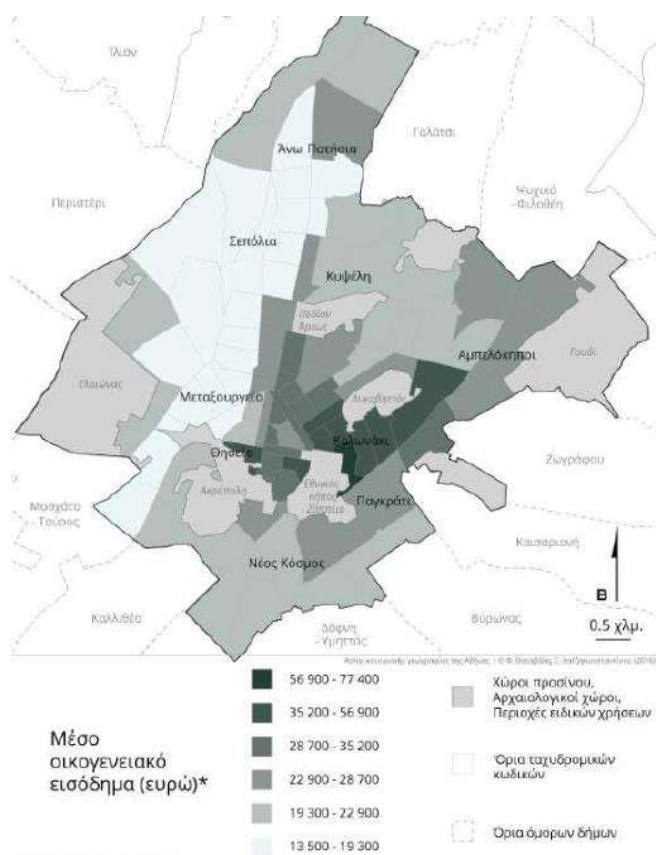
Χάρτης 15

Μέση Ημερήσια Τιμή Διαμερίσματος ανά συνοικία Μάρτιος 2018



Χάρτης 16

Μέσο ετήσιο οικογενειακό εισόδημα ανά Τ.Κ. στο Δήμο Αθηναίων το 2011



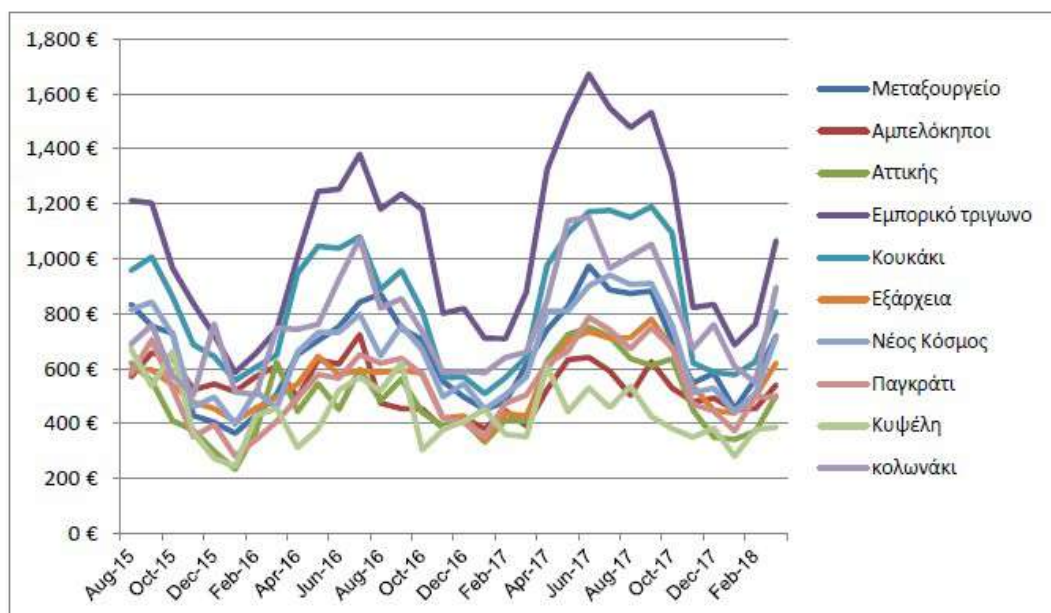
3.2.4 Μηνιαίο εισόδημα

Στην αντίστοιχη ενότητα της παρούσας εργασίας που αφορούσε το μηνιαίο εισόδημα διαμερίσματος γενικά στο Δήμο Αθηναίων από μίσθωση στην πλατφόρμα του Airbnb, είδαμε ότι κατά το τελευταίο έτος άγγιξε τα 756 ευρώ σημειώνοντας μία αύξηση 13% σε σχέση με τον προηγούμενο χρόνο.

Στην ενότητα αυτή παρουσιάζεται το σημαντικό αυτό μέγεθος στις δέκα υπό εξέταση συνοικίες του Δήμου Αθηναίων χωριστά. Το Διάγραμμα 13 δείχνει τη διακύμανση του μέσου μηνιαίου εισοδήματος από την εκμίσθωση ενός διαμερίσματος στις δέκα συνοικίες μέσω του Airbnb από το Αύγουστο 2015 έως το Μάρτιο 2018. Παρατηρείται μία μεγάλη διακύμανσή του μέσα στο έτος σε ολόκληρη την εξεταζόμενη περίοδο, η οποία αγγίζει ή ξεπερνάει το 100% μεταξύ χαμηλής και υψηλής τιμής έτους σχεδόν σε όλες τις συνοικίες, η οποία οφείλεται στις αντίστοιχες έντονες διακυμάνσεις της πληρότητας των καταχωρήσεων και δευτερευόντως στις μικρότερες διακυμάνσεις των τιμών, οι οποίες εμφανίζονται μέσα στο έτος κατά τους θερινούς και τους χειμερινούς μήνες, όπως είδαμε παραπάνω. Εξάλλου, όπως φαίνεται στο ίδιο διάγραμμα, στις συνοικίες με μεγαλύτερο μέσο μηνιαίο εισόδημα, είναι μεγαλύτερο και το εύρος της διακύμανσής του μέσα στο έτος.

Διάγραμμα 13

Μηνιαία διακύμανση μέσου μηνιαίου εισοδήματος διαμερίσματος στο Airbnb σε 10 συνοικίες του Δήμου Αθηναίων την περίοδο Αύγουστος 2015-Μάρτιος 2018



Στον Πίνακα 5 παρουσιάζεται το μέσο μικτό μηνιαίο εισόδημα ανά συνοικία που προσφέρει ένα διαμέρισμα καταχωρημένο στην πλατφόρμα του Airbnb στον ιδιοκτήτη του κατά μέσο όρο τα δύο τελευταία έτη, καθώς και η διαφορά μεταξύ τους. Στις πρώτες τρεις θέσεις βρίσκονται οι συνοικίες με τις μεγαλύτερες τιμές ανά διανυκτέρευση και αντίστοιχα με τα μεγαλύτερα ενοίκια μακροπρόθεσμης μίσθωσης, ενώ στις τρεις τελευταίες βρίσκονται οι φθηνότερες και περισσότερο απομακρυσμένες από το ιστορικό κέντρο συνοικίες, που διαθέτουν και χαμηλότερη πληρότητα.

Πίνακας 5

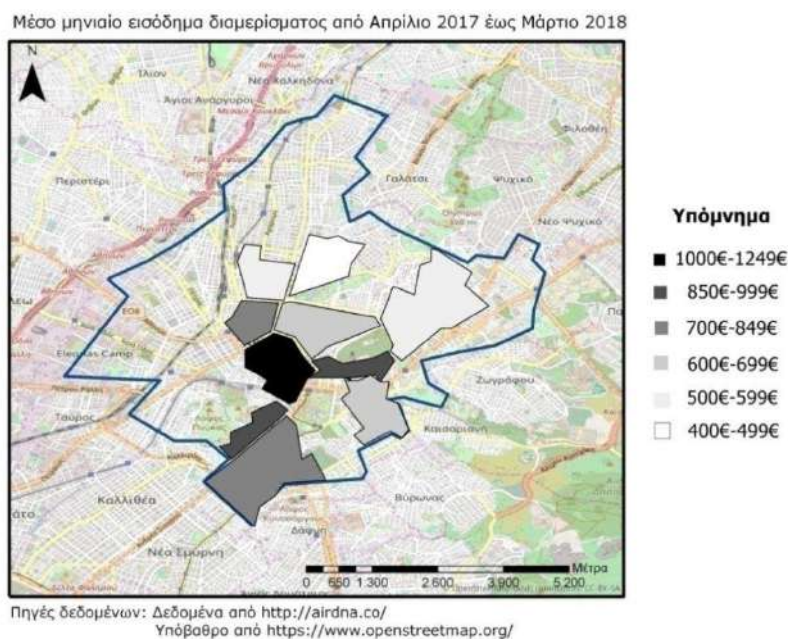
Μέσο μικτό μηνιαίο εισόδημα διαμερίσματος στο Airbnb ανά συνοικία από Απρίλιο 2017 έως Μάρτιο 2018 και από Απρίλιο 2016 έως Μάρτιο 2017 και η ποσοστιαία μεταξύ τους διαφορά

	Μ.Ο. Απρίλιος 2017- Μάρτιος 2018	Μ.Ο. Απρίλιος 2016- Μάρτιος 2017	Διαφορά %
Αθήνα	756 €	669 €	13,0%
Εμπορικό τριγωνο	1213 €	1033 €	17,4%
Κουκάκι	923 €	802 €	15,1%
Κολωνάκι	878 €	748 €	17,4%
Μεταξουργείο	730 €	656 €	11,3%
Νέος Κόσμος	729 €	631 €	15,5%
Εξάρχεια	622 €	515 €	20,8%
Παγκράτι	600 €	523 €	14,7%
Πλατεία Αττικής	561 €	457 €	22,8%
Αμπελόκηποι	539 €	490 €	10,0%
Κυψέλη	431 €	432 €	-0,2%

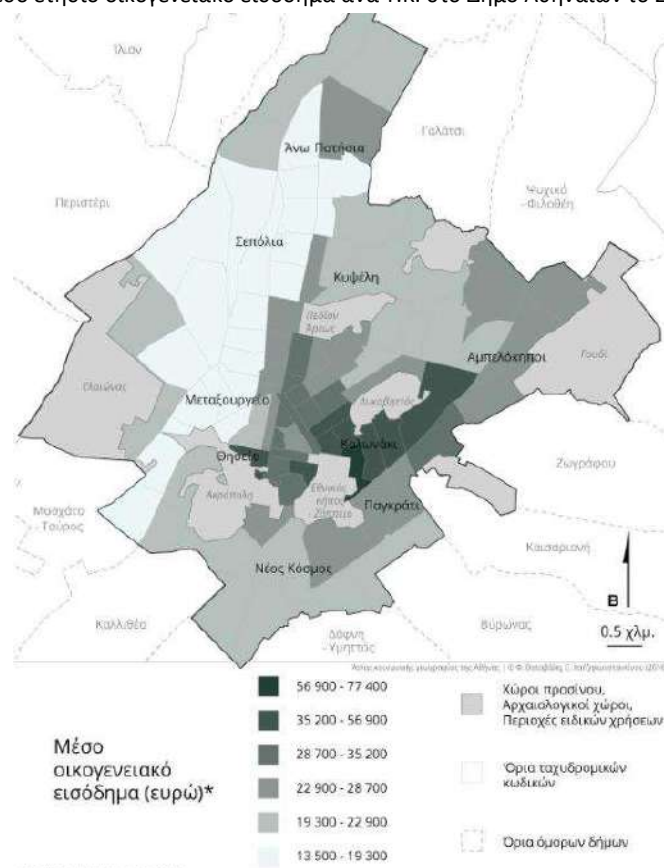
Η συνοικία που προκαλεί το μεγαλύτερο ενδιαφέρον στον πίνακα αυτό, αν και είναι άμεσο αποτέλεσμα των επιδόσεων της στην πληρότητα και δευτερευόντως στην τιμή του ημερησίου μισθώματος που εξετάστηκε παραπάνω, είναι το Μεταξουργείο, το οποίο καταλαμβάνει την τέταρτη θέση. Πρόκειται για μία σχετικά υποβαθμισμένη συνοικία με χαμηλά σχετικά ενοίκια αστικής και επαγγελματικής μακροπρόθεσμης μίσθωσης, καθώς επίσης και με αντίστοιχες χαμηλές τιμές πώλησης ακινήτων, γεγονός που δίνει ιδιαίτερη δυναμική στην περαιτέρω ανάπτυξη του Airbnb στην περιοχή αυτή, καθώς εξαιτίας αυτών των μεγαλύτερων προσφερόμενων αποδόσεων, περισσότεροι ιδιοκτήτες ακινήτων θα το προτιμήσουν από την μακροχρόνια μίσθωση, ενώ παράλληλα γίνεται επενδυτικός στόχος και για επενδυτές στο real estate, οι οποίοι έλκονται από αυτές.

Συγκρίνοντας το Χάρτη 17, που παρουσιάζει το μέσο μηνιαίο εισόδημα που προσφέρει τον τελευταίο χρόνο ένα διαμέρισμα καταχωρημένο στο Airbnb στις δέκα εξεταζόμενες συνοικίες, με το Χάρτη 16, ο οποίος όπως είδαμε παραπάνω παρουσιάζει το μέσο ετήσιο εισόδημα το 2011 ανά περιοχές στο Δήμο, παρατηρούμε σε αντίθεση με το αναμενόμενο ότι η συνάφεια μεταξύ τους είναι αρκετά μικρή. Άρα, μπορεί να εξαχθεί το συμπέρασμα ότι το ύψος του εισοδήματος από το Airbnb δεν σχετίζεται τόσο με το βιοτικό επίπεδο ή τις αντίστοιχες τιμές των ενοικίων και των ακινήτων μίας περιοχής, όσο με άλλους παράγοντες, κυρίως χωρικούς.

Χάρτης 17



Χάρτης 18
Μέσο ετήσιο οικογενειακό εισόδημα ανά Τ.Κ. στο Δήμο Αθηναίων το 2011



Πηγή: Κοινωνικός Άτλαντας της Αθήνας

www.athenssocialatlas.gr/αρθρο/ενεργειακήφτώχεια

3.2.5 Κατηγορίες Airbnb εκμισθωτών

Ο αριθμός των καταχωρημένων ακινήτων στην πλατφόρμα του Airbnb που αναλογεί σε κάθε ιδιοκτήτη-διαχειριστή είναι μία παράμετρος που βοηθάει, αν και δεν είναι απόλυτα ενδεικτική, στο διαχωρισμό τους σε δύο κατηγορίες: η πρώτη αφορά στους τους επαγγελματίες διαχειριστές, οι οποίοι είναι αυτοί με πολλαπλές καταχωρήσεις ακινήτων στην πλατφόρμα και έχουν ως κύρια ή συστηματική επαγγελματική δραστηριότητα την ενοικίαση ακινήτων στο Airbnb, ενώ η δεύτερη κατηγορία αφορά σε αυτούς που έχουν μόνο μία καταχώρηση και θεωρείται πιο πιθανή η ενασχόλησή τους με το Airbnb να έχει έναν χαρακτήρα πιο περιστασιακό και συμπληρωματικό σε κάποια άλλη βασική τους επαγγελματική δραστηριότητα ή απλώς να βιοπορίζονται από ένα ακίνητο που ενοικιάζουν μέσω του Airbnb.

Ο Πίνακας 6 παρουσιάζει τον αριθμό των ενεργών οικοδεσποτών (hosts) και το ποσοστό αυτών που διαθέτουν πολλαπλές καταχωρήσεις στο Airbnb σε όλο το Δήμο της Αθήνας και αναλυτικά στις 10 εξεταζόμενες συνοικίες κατά το Μάρτιο του 2018, ενώ παράλληλα τα δεδομένα αυτά παρουσιάζονται πιο παραστατικά στο Διάγραμμα 13.

Πίνακας 6
Ενεργοί Ιδιοκτήτες- διαχειριστές ακινήτων στο Airbnb ανά συνοικία και ποσοστό αυτών με πολλαπλές καταχωρήσεις Μάρτιος 2018

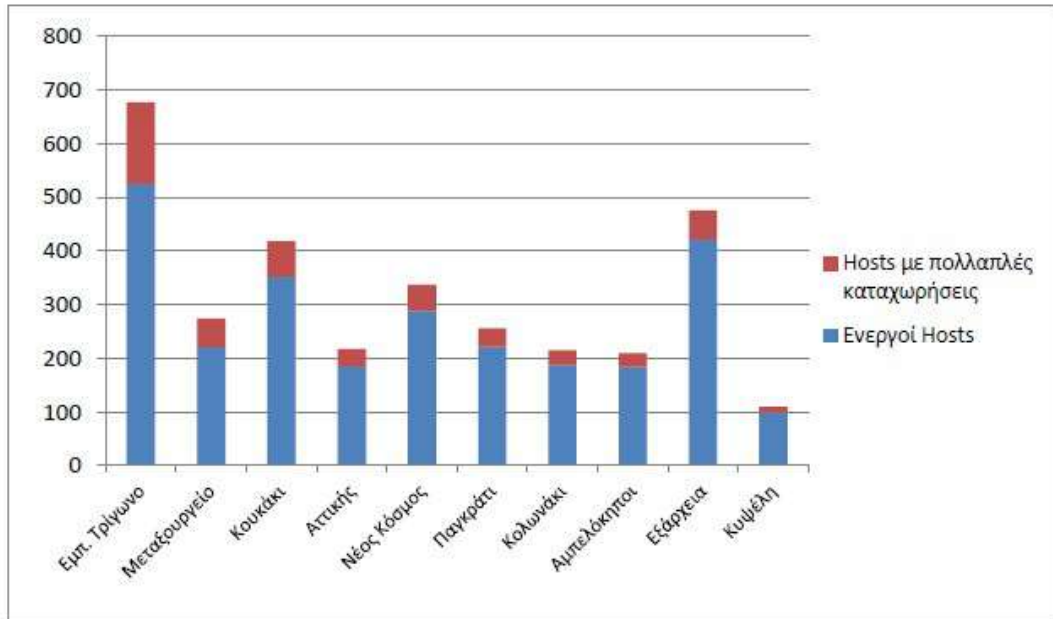
	Ενεργοί Hosts	Ποσοστό Hosts με πολλαπλές καταχωρήσεις
Αθήνα	3642	21,9%
Εμπ. Τρίγωνο	525	29,0%
Μεταξουργείο	220	24,5%
Κουκάκι	352	18,8%
Πλατεία Αττικής	185	17,3%
Νέος Κόσμος	288	17,0%
Παγκράτι	221	15,8%
Κολωνάκι	187	15,0%
Αμπελόκηποι	183	14,2%
Εξάρχεια	421	13,1%
Κυψέλη	99	11,1%

Παρατηρείται λοιπόν ότι από τους 3642 ενεργούς διαχειριστές στο Δήμο Αθηναίων το Μάρτιο 2018, οι 796 διαθέτουν περισσότερες από μία καταχωρήσεις στο Airbnb, ποσοστό που αγγίζει το 22%. Οι συνοικίες με τα μεγαλύτερα ποσοστά διαχειριστών καταχωρήσεων με πολλαπλές καταχωρήσεις είναι το Εμπορικό Τρίγωνο, το οποίο αγγίζει το 30% και έπεται το Μεταξουργείο με περίπου 25%. Στον αντίποδα Κυψέλη, Εξάρχεια και Αμπελόκηποι κινούνται σε ποσοστά της τάξεως του 11% έως 14%.

Συμπερασματικά λοιπόν μπορεί να γίνει η εκτίμηση ότι το επενδυτικό ενδιαφέρον και το μεγαλύτερο ποσοστό κεφαλαίου για επενδύσεις σχετικές με το Airbnb κινείται στις περιοχές με τις υψηλότερες θέσεις στον Πίνακα 6, με το Μεταξουργείο και δευτερευόντως την Πλατεία Αττικής να επιδεικνύουν το μεγαλύτερο ενδιαφέρον, λόγω και του πιο υποβαθμισμένου χαρακτήρα τους ως γειτονίες της Αθήνας και άρα με μεγαλύτερες αποδόσεις.

Διάγραμμα 14

Ενεργοί Ιδιοκτήτες- διαχειριστές ακινήτων στο Airbnb ανά συνοικία και αριθμός αυτών με πολλαπλές καταχωρήσεις Μάρτιος 2018



Κεφάλαιο 4 Η σχέση του Airbnb με τις μεταβολές στο ύψος των μισθωμάτων των μακροπρόθεσμων μισθώσεων των ακινήτων και δευτερευόντως στις τιμές πώλησης ακινήτων στην Αθήνα

Μελετώντας και εξετάζοντας στον ελληνικό τύπο τη σχετική με την αγορά ακινήτων αρθρογραφία των τελευταίων δύο ετών, κυρίως για τις μισθώσεις ακινήτων και δευτερευόντως για τις αγοραπωλησίες ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων, γίνεται άμεσα αντιληπτό ότι η συζήτηση περιστρέφεται γύρω από δύο άξονες. Ο πρώτος και αδιαμφισβήτητος είναι η αύξηση των μισθωμάτων και δευτερευόντως η αύξηση του τιμήματος στα αγοραπωλητήρια συμβόλαια στο Δήμο Αθηναίων και κυρίως στις συνοικίες στο κέντρο της Αθήνας την τελευταία διετία-τρίετία, η οποία σύμφωνα με έρευνες της μεσιτικής εταιρείας «RE/MAX» είναι μικρότερη, ενώ σύμφωνα με τις αντίστοιχες έρευνες της διαδικτυακής πλατφόρμας αναζήτησης ακινήτων «Spitogatos.gr» είναι κατά πολύ μεγαλύτερη. Ο δεύτερος άξονας, ο οποίος δεν είναι αυταπόδεικτος, περιστρέφεται γύρω από τα αίτια της αύξησης αυτής, τα οποία σύμφωνα με την συντριπτική πλειοψηφία της αρθρογραφίας θα πρέπει να αναζητηθούν στην ανατροπή και την προτίμηση που δείχνουν στη μίσθωση έναντι της αγοράς ακινήτου πλέον οι Αθηναίοι, μετά την κρίση και τη φορολόγηση της κατοχής ακίνητης περιουσίας, καθώς επίσης και στις ανακατατάξεις που έχουν προκαλέσει στην αγορά ακινήτων οι πλατφόρμες βραχυπρόθεσμης μίσθωσης και κυρίως το Airbnb, με την τεράστια δυναμική που διαθέτει τα δύο κυρίως τελευταία χρόνια στην Αθήνα, όπως είδαμε παραπάνω.

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται οι μεταβολές στην αγορά των ακινήτων σε διάφορες περιοχές του Δήμου Αθηναίων με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία από τις δύο προαναφερθείσες εταιρείες του χώρου, σε συνδυασμό με τα δεδομένα που αναλύθηκαν παραπάνω αναφορικά με τη γεωγραφία του Airbnb στις διάφορες συνοικίες του Δήμου, αλλά και με την παράλληλη βοήθεια της σχετικής βιβλιογραφίας, με σκοπό την ανάδειξη ή μη της πιθανής σχέσης των δύο φαινομένων στην Αθήνα.

4.1 Οι μεταβολές των τιμών των μισθωμάτων μακροχρόνιων μισθώσεων ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων κατά την περίοδο 2016 και 2017

Για το έτος 2016 οι έρευνες των δύο παραπάνω εταιρειών αναφορικά με τις μεταβολές των τιμών στα μισθώματα των μακροπρόθεσμων μισθώσεων στην Αθήνα παρήγαγαν πολύ διαφορετικά αποτελέσματα. Έτσι, σύμφωνα με την εταιρεία REMAX, οι τιμές των ενοικίων στην Αθήνα ήταν σταθερές σε ευρύτερο επίπεδο Δήμου σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά (συνολικά στην Αττική σύμφωνα με τη έρευνα οι τιμές των ενοικίων εμφάνισαν ετήσια πτώση το 2016 κατά 0,9%), με τη μέση τιμή ενοικίου να κινείται στα 5 ευρώ περίπου ανά τετραγωνικό μέτρο (Πίνακας 7). Ωστόσο, εξαίρεση αποτέλεσε η συνοικία του

Κολωνακίου, όπου εμφανίστηκε άνοδος κατά 5%, μία άνοδος μάλιστα που όπως επισημαίνεται στην έρευνα είχε να εμφανιστεί από την προηγούμενη δεκαετία.

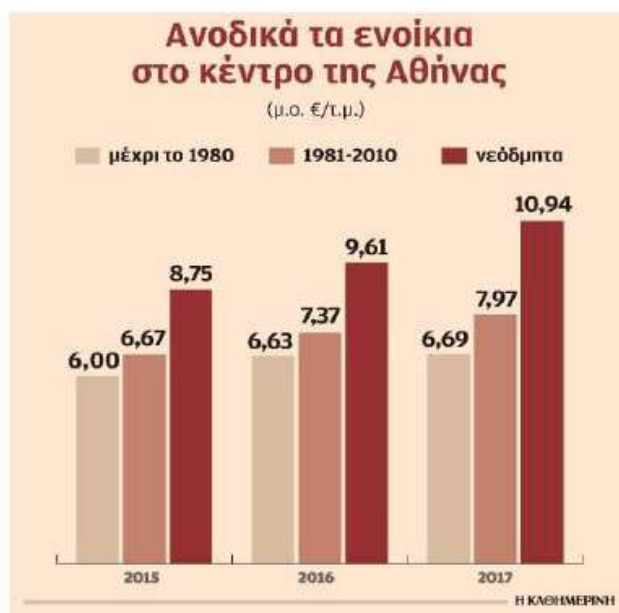
Πίνακας 7
Μέσες τιμές ενοικίων ανά τετραγωνικό μέτρο ανά συνοικία το 2016 και το 2017
και η μεταξύ τους διαφορά

	2016	2017	Διαφορά%
Αμπελόκηποι	4,0 €	4,0 €	0%
Γκάζι	5,0 €	5,0 €	0%
Εξάρχεια	4,0 €	4,1 €	2%
Ιλίσια	5,0 €	5,0 €	0%
Κολωνάκι	6,8 €	7,3 €	7%
Κουκάκι	4,1 €	4,8 €	17%
Λυκαβηττός	5,7 €	5,7 €	0%
Νεάπολη	5,0 €	5,0 €	0%
Χίλτον	5,0 €	5,0 €	0%
Νέος Κόσμος	4,0 €	4,2 €	5%

Πηγή:RE/MAX

Αντίθετα σύμφωνα με την έρευνα της εταιρείας spitogatos.gr, οι τιμές των ενοικίων στην ευρεία περιοχή του κέντρου της Αθήνας σημείωσαν αύξηση το 2016 σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά, όπως αποτυπώνεται και στην Εικόνα 3, και μάλιστα της τάξεως του 10% περίπου, τόσο στα παλαιότερα όσο και στα νεόδμητα ακίνητα. Σύμφωνα με την έρευνα αυτή, η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο διαμορφώθηκε το 2016 στα 6,67 ευρώ στα παλαιότερα διαμερίσματα έως 7,97 ευρώ στα νεόδμητα.

Εικόνα 3



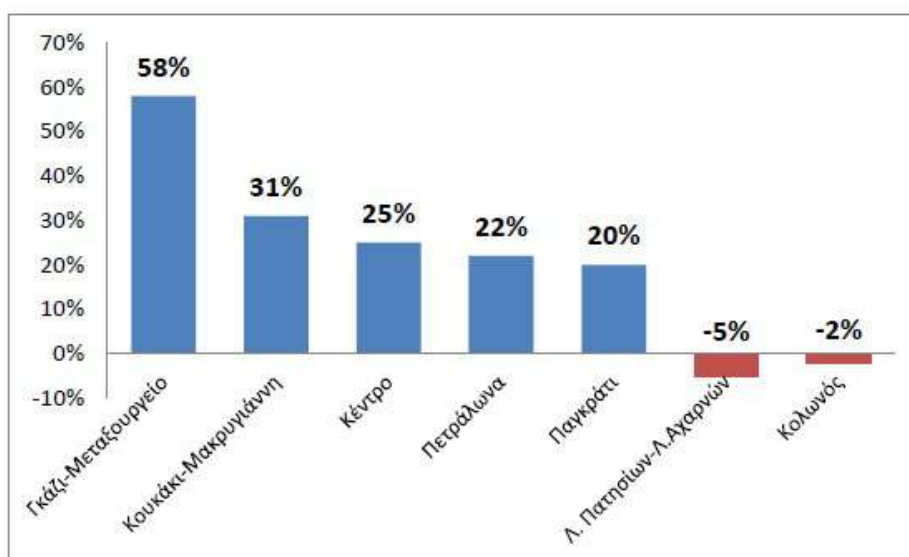
Πηγή:Spitogatos.gr

Ωστόσο, οι έρευνες των ίδιων εταιρειών τον επόμενο χρόνο που αφορούσαν τις τιμές των ενοικίων για το έτος 2017, συμφωνούν στο γεγονός ότι υπήρξε άνοδος γενικά στο Δήμο Αθηναίων, διαφωνούν όμως ως προς το μέγεθος της ανόδου αυτής.

Έτσι, η μεν έρευνα της REMAX δείχνει αύξηση των ενοικίων στις μισές περίπου συνοικίες που εξετάζει, με τη μεγαλύτερη αύξηση να σημειώνεται στο Κουκάκι (17%), τη συνοικία της Αθήνας όπου το φαινόμενο του Airbnb παρουσιάζει τη μεγαλύτερη δυναμική, ενώ παραμένουν αμετάβλητες στις υπόλοιπες (Πίνακας 7).

Η δε έρευνα της spitogatos.gr δείχνει πολύ μεγάλες αυξήσεις συνολικά στις συνοικίες του κέντρου του Δήμου Αθηναίων, όπου υπάρχει κατά την ίδια περίοδο αυξημένο ενδιαφέρον και καταχωρήσεις ακινήτων στην πλατφόρμα του Airbnb, δηλαδή στις περιοχές που γειτνιάζουν με το εμπορικό και κυρίως με το ιστορικό κέντρο της πόλης. Αντίθετα, παρουσιάζουν μικρή πτώση στις πιο απομακρυσμένες περιοχές του βόρειου κομματιού του Δήμου, όπου αντίστοιχα το Airbnb δεν έχει αναπτυχθεί δυναμικά. Στο Διάγραμμα 15, το οποίο αποτυπώνει την έρευνα αυτή που παρουσιάστηκε από την εφημερίδα Καθημερινή, παρατηρούμε ότι η μεγαλύτερη αύξηση καταγράφεται στα ενοίκια για τα σπίτια γύρω από το Γκάζι και το Μεταξουργείο, τα οποία προσφέρονται προς ενοικίαση σε τιμές υψηλότερες σε ποσοστό 58% το 2017 σε σύγκριση με το 2016. Πιθανοί λόγοι για αυτήν την πρωτιά αποτελούν η μεγάλη αύξηση της ζήτησης για τα διαμερίσματα στην περιοχή αυτή που προκάλεσε το φαινόμενο των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων των ακινήτων σε τουρίστες και δη μέσω του Airbnb, αλλά και το γεγονός ότι οι συγκεκριμένες περιοχές ξεκινούσαν, ούτως ή άλλως, από πολύ χαμηλά ενοίκια.

Διάγραμμα 15
Οι μεταβολές των ενοικίων ανά συνοικία μεταξύ των ετών 2016 και 2017



Πηγή: Καθημερινή/Spitogatos.gr

Ακολουθεί στη δεύτερη θέση στην έρευνα της spitogatos, όπως βλέπουμε στο Διάγραμμα 17, ως προς το ρυθμό αύξησης των ενοικίων, η περιοχή Κουκάκι-Μακρυγιάννη, με άνοδο της τάξεως του 31% το 2017, η περιοχή που στην έρευνα της REMAX που παρουσιάστηκε παραπάνω, ήταν η πρώτη σε άνοδο το 2017. Η συμφωνία αυτή των δύο ερευνών για την περιοχή του Κουκακίου, συνδυαζόμενη με την τεράστια δυναμική του φαινομένου του Airbnb εκεί, προκαλεί ενδιαφέρον για την πιθανή συνάφεια της αύξησης των καταχωρήσεων στο Airbnb με την άνοδο των τιμών των ενοικίων σε μία περιοχή και θα πρέπει να εξεταστεί περαιτέρω.

Στην τρίτη θέση ως προς την αύξηση των ενοικίων το 2017 βρίσκεται συνολικά το κέντρο, δηλαδή σύμφωνα με τη spitogatos η 1η Δημοτική Ενότητα του Δήμου, με άνοδο 25%. Διψήφια ποσοστά αύξησης στα ενοίκια παρατηρούνται και στα Πετράλωνα και το Παγκράτι, με τιμές αυξημένες σε ποσοστό 22% και 20% έναντι του 2016, ενώ στον αντίποδα, οι μοναδικές περιοχές με πτώση ενοικίων στην Αθήνα είναι η Λεωφόρος Πατησίων-Αχαρνών και ο Κολωνός, με πτώση 5% και 2% αντίστοιχα, σε σύγκριση με το αμέσως προηγούμενο έτος.

Εξάλλου, ενδιαφέρον προκαλεί το γεγονός ότι μεσούσης της οικονομικής κρίσης σε όλες τις εκφάνσεις της οικονομικής ζωής στη χώρα, οι τιμές ενοικίασης των ακινήτων στην Αθήνα το 2017 σύμφωνα με τη spitogatos.gr, υπολείπονταν μόλις 9,5% από το επίπεδο στο οποίο βρίσκονταν το 2011, όταν δηλαδή ξεκινούσε η έντονη πτώσης στην αγορά ακινήτων. Μάλιστα τα ενοίκια σε κάποιες συνοικίες καταγράφουν ιστορικά ρεκόρ, όπως το Κολωνάκι και το Παγκράτι, όπου οι τιμές των ενοικίων άγγιζαν το 2017 τα 12,6 ευρώ/τ.μ. και 9,3 ευρώ/τ.μ. αντίστοιχα, όταν στις περιοχές αυτές κατά τα χρόνια πριν από την οικονομική κρίση το μέσο ενοίκιο δεν ξεπερνούσε τα 10 ευρώ/τ.μ. στην πρώτη περίπτωση και τα 7 ευρώ/τ.μ. στη δεύτερη (Καθημερινή, 2018).

Τέλος, παράλληλα με την αύξηση των ενοικίων των ακινήτων σε στοχευμένες γειτονιές του Δήμου Αθηναίων, παρατηρείται και σαφής μείωση της διαθεσιμότητας. Ενώ λοιπόν, μέχρι πριν από λίγα χρόνια, τα διαθέσιμα προς ενοικίαση ακίνητα, μέσω των αγγελιών που δημοσιεύονται στο δίκτυο της spitogatos.gr, ανέρχονταν στο 25% του συνόλου των αγγελιών, σήμερα το σχετικό ποσοστό δεν ξεπερνά το 20%.

4.2 Οι μεταβολές των τιμημάτων στις αγοραπωλησίες ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων κατά την περίοδο 2016 και 2017

Αντίστοιχα, τόσο σύμφωνα με τη REMAX όσο και τη spitogatos.gr, οι τιμές πώλησης των ακινήτων σε κάποιες γειτονιές της Αθήνας και ιδιαίτερα των πιο παλιών ακινήτων, έχουν αρχίσει και κυρίως από το 2017 να παίρνουν την ανιούσα, ύστερα από πολλά χρόνια που βυθιζόντουσαν λόγω της οικονομικής κρίσης.

Σύμφωνα με τη spitogatos.gr (Καθημερινή, 2018), οι περιοχές που συγκεντρώνουν τη μεγαλύτερη ζήτηση, τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους επενδυτές, για την αγορά κατοικιών στην Αθήνα είναι περίπου αυτές που είδαμε παραπάνω ότι εμφανίζουν αύξηση στα ενοίκια των ακινήτων τα τελευταία χρόνια. Έτσι, παρατηρούνται αρκετές ανακατατάξεις και στις αξίες ακινήτων ανά συνοικία στην Αθήνα και χρήζει έρευνας κατά πόσο οι ανακατατάξεις αυτές συνδέονται με το φαινόμενο των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων. Οι συνοικίες στο Δήμο Αθηναίων, όπου παρατηρείται έντονο ενδιαφέρον αλλά και συνεχώς αυξανόμενη συναλλακτική δραστηριότητα στην αγορά ακινήτων τα τελευταία δύο έτη είναι οι Αμπελόκηποι, το Κολωνάκι-Λυκαβηττός, το Ιστορικό Κέντρο και το Κουκάκι, το Παγκράτι και τα Εξάρχεια-Νεάπολη.

Φυσικά, η αύξηση αυτή της ζήτησης έχει ενισχύσει σημαντικά και τις ζητούμενες τιμές, καθώς οι αποδόσεις παραμένουν άκρως ελκυστικές ακόμη και με την αύξηση αυτή των τιμών. Παρ'όλα αυτά, η δυναμική της ζήτησης συγκεκριμένων ακινήτων για αγορά σε συγκεκριμένες γειτονίες της Αθήνας παραμένει σε πολύ υψηλά επίπεδα, καθώς οι τιμές στην Αθήνα (πλην του ιστορικού κέντρου) παραμένουν σε εξαιρετικά χαμηλό επίπεδο, μετά την πτώση τους κατά 50% κατά μέσον όρο από την αρχή της οικονομικής κρίσης και μέχρι σήμερα, ιδίως για τα πιο παλιά διαμερίσματα και άρα και οι αποδόσεις για τους επενδυτές πολύ μεγάλες.

Χαρακτηριστική είναι σύμφωνα με την Καθημερινή και την έρευνα της spitogatos η περίπτωση του ιστορικού κέντρου, όπου η μέση ζητούμενη τιμή εκτινάσσεται σε 3.480 ευρώ/τ.μ. Επίσης, ακίνητα στην Πλάκα και στο Μοναστηράκι, τα οποία μπορούν να ενοικιασθούν 1.000 ευρώ/μηνιαίως, είναι πιθανό να μπορούν να πωληθούν και σε ύψος μεγαλύτερο των 3.000 ευρώ/τ.μ.

4.3 Σχολιασμός της πιθανής ύπαρξης αιτιώδους συνάφειας μεταξύ του φαινομένου του Airbnb και της αύξησης των τιμών στην αγορά ακινήτων σε στοχευμένες συνοικίες στην περιοχή της Αθήνας (3200)

Σύμφωνα με τις εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο της αγοράς ακινήτων, όπως η REMAX και η spitogatos.gr, αλλά και σύμφωνα με όλη τη δημοσιογραφική αρθρογραφία που υπάρχει στον ελληνικό τύπο και εξετάζει την αγορά αυτή, όλοι ανεξαιρέτως κατατείνουν στο συμπέρασμα ότι η παραπάνω αύξηση τόσο των ενοικίων όσο και των τιμών πώλησης των ακινήτων σε κάποιες συνοικίες της Αθήνας συνδέεται άμεσα, εκτός των άλλων, και με την μεγάλη ανάπτυξη του Airbnb στις περιοχές αυτές, η οποία βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη τα τελευταία χρόνια και με αμείωτη όπως παρουσιάστηκε παραπάνω δυναμική. Φυσικά, μία τέτοια σύνδεση δεν αποτελεί επιστημονικό εύρημα και συμπέρασμα και δεν θεμελιώνεται εμπεριστατωμένα, αλλά αποτελεί την αίσθηση της αγοράς. Ωστόσο, με τα δεδομένα που έχουν συγκεντρωθεί και παρουσιαστεί στην παρούσα

εργασία, μπορούν να γίνουν κάποιες συνδέσεις και συγκρίσεις του φαινομένου του Airbnb με την αύξηση των τιμών στην αγορά ακινήτων στην Αθήνα, σε συνδυασμό και με τη βοήθεια της διεθνούς βιβλιογραφίας.

Κατ' αρχάς, στο Διάγραμμα 15, το οποίο παρουσιάστηκε και αναλύθηκε παραπάνω και το οποίο δείχνει τις συνοικίες με τις πιο ακραίες μεταβολές ενοικίων ακινήτων το 2017 σε σχέση με το 2016, είναι ξεκάθαρη η πλήρης ταύτιση των συνοικιών με τη μεγαλύτερη αύξηση του μέσου ενοικίου μακροπρόθεσμης μίσθωσης με τις συνοικίες που διακρίθηκαν και κατέλαβαν τις πρώτες θέσεις στους περισσότερους τομείς που εξετάστηκαν σχετικά με την ανάπτυξη του Airbnb.

Οι συνοικίες του Εμπορικού Τριγώνου-Κέντρου, του Κουκακίου και του Γκαζιού-Μεταξουργείου, οι οποίες αναδείχτηκαν πρωταθλήτριες στις αυξήσεις των ενοικίων των μακροπρόθεσμων μισθώσεων, με ποσοστά 25%, 31% και 58% αντίστοιχα, ήταν οι κορυφαίες συνοικίες στη σχετική ενότητα της παρούσας των γεωγραφιών του Airbnb τόσο στην εξαιρετικά ενδεικτική κατηγορία του αριθμού των καταχωρήσεων και της δυναμικής που εμφανίζουν αυτές (Πίνακας 2) όσο και στις κατηγορίες της πληρότητας και της δυναμικής της (Πίνακας 3) καθώς και του μέσου μηνιαίου εισοδήματος ανά καταχώριση στην πλατφόρμα του Airbnb (Πίνακας 5).

Αντίστοιχη αλλά αντίθετη ταύτιση παρατηρείται και στις συνοικίες του βορειοδυτικού τμήματος του Δήμου Αθηναίων, όπου οι καταχωρήσεις ακινήτων στην πλατφόρμα του Airbnb παρατηρήθηκε ότι είναι περιορισμένες και αντίστοιχα βλέπουμε στο Διάγραμμα 17 ότι είναι οι μόνες γειτονιές στο Δήμο Αθηναίων που εμφάνισαν πτώση στα ενοίκια μακροπρόθεσμων μισθώσεων το 2017 σε σχέση με το 2016. Μάλιστα, η Κυψέλη, η οποία ήταν η μόνη συνοικία από το κομμάτι αυτό του Δήμου με αρκετές καταχωρήσεις στο Airbnb και κρίθηκε ως ικανή για ανάλυση, αναδείχτηκε ουραγός σε όλες τις επιμέρους κατηγορίες της ενότητας 3 της παρούσας, σχετικά με διάφορες πτυχές του Airbnb ανά συνοικία (καταχωρήσεις, πληρότητα, μηνιαίο εισόδημα, τιμή ανά διανυκτέρευση).

Αυτή η απόλυτη ταύτιση των μεγεθών του Airbnb της ενότητας 3 και των μεταβολών στις τιμές των ενοικίων μακροπρόθεσμων μισθώσεων ακινήτων σε όλες τις συνοικίες του Δήμου που εξετάστηκαν, δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να θεωρηθεί σύμπτωση. Η σύνδεσή τους κρίνεται ως δεδομένη και τίθεται υπό εξέταση το μέγεθος και η ταχύτητα της επιρροής του Airbnb στις τιμές των ενοικίων ακινήτων.

Σύμφωνα με πρόσφατες έρευνες και άρθρα διακεκριμένων αμερικάνικων Πανεπιστημίων, όπως του Πανεπιστημίου του Harvard, της Μασαχουσέτης και του Πανεπιστημίου της Καλιφόρνιας (UCLA) μαζί με αυτό της Νότιας Καλιφόρνιας, όλες ανεξαιρέτως καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μειώνουν

τα διαθέσιμα ακίνητα για μακροχρόνιες μισθώσεις, με συνέπεια την αύξηση των ενοικίων λόγω μείωσης της αντίστοιχης προσφοράς και της εμφάνισης έντονου «εξευγενισμού». Η διαφορά τους έγκειται στο μέγεθος της αύξησης των ενοικίων ανάλογα με την έρευνα και την περιοχή διεξαγωγής της, με την τελευταία μάλιστα έρευνα των Πανεπιστημίων της Καλιφόρνιας να εκτιμά το ποσοστό της αύξησης που έχει προκαλέσει στα ενοίκια στις Ηνωμένες Πολιτείες συνολικά το airbnb από το 2011 στο 33,6%, υπολογίζοντας ότι κάθε αύξηση της τάξεως του 10% στις καταχωρήσεις ακινήτων στο Airbnb οδηγεί σε αύξηση 0,42% στα ενοίκια μακροπρόθεσμων μισθώσεων και ότι η αύξηση των καταχωρήσεων στο Airbnb αγγίζει το 800% από το 2011 (Hostcompliance, 2017).

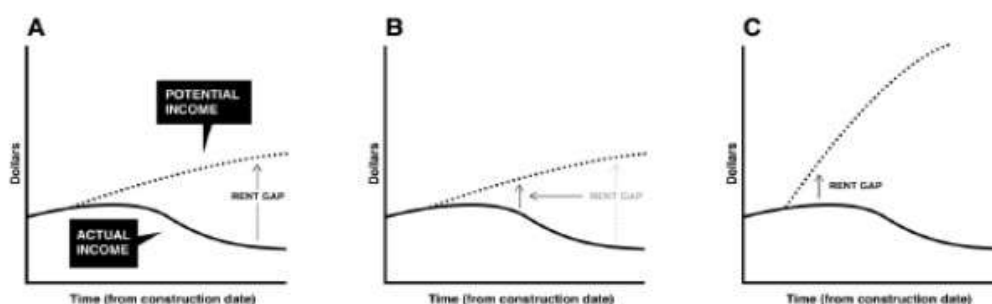
Ωστόσο, ενδιαφέρον παρουσιάζει και ο μηχανισμός που εξηγεί θεωρητικά τη σύνδεση μεταξύ του φαινομένου του Airbnb και της σχεδόν αυτόματης αύξησης των ενοικίων των μακροπρόθεσμων μισθώσεων ακινήτων σε μία περιοχή, αλλά και της ταχύτατης μετατροπής των τελευταίων σε βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb από τους ιδιοκτήτες. Η περίπτωση λοιπόν της Αθήνας έρχεται να πατήσει και να επαληθεύσει αυτό το θεωρητικό υπόβαθρο, το οποίο ανέπτυξαν οι David Wachmuth και Alexander Weisler για τη σύνδεση αυτών των δύο φαινόμενων πάνω στο παράδειγμα της πόλης της Νέας Υόρκης.

Στο άρθρο αυτό παρουσιάζεται και αναλύεται το φαινόμενο του «χάσματος γεωπροσόδου» (rent gap), ως βασική αιτία και διαδικασία με την οποία το Airbnb προκαλεί έντονο και ραγδαίο «εξευγενισμό» (gentrification) και εκτοπισμό πληθυσμών σε συγκεκριμένων χαρακτηριστικών συνοικίες της Νέας Υόρκης. Σύμφωνα με τον Neil Smith, ο οποίος πρώτος εισήγαγε αυτόν τον όρο το 1979, το «χάσμα γεωπροσόδου» είναι η κατάσταση κατά την οποία με την πάροδο του χρόνου το πραγματικό εισόδημα από ένα ακίνητο τείνει να μειώνεται, ενώ παράλληλα το εν δυνάμει εισόδημα τείνει να αυξάνεται, αντικατοπτρίζοντας τις υπεραξίες που διαμορφώνονται στην αγορά γης. Έτσι, όσο μεγαλώνει κάθε φορά το χάσμα γεωπροσόδου σε μία γειτονιά, τόσο αυξάνεται το κίνητρο εισροής real estate κεφαλαίου στη γειτονιά αυτή, με συνέπεια την αύξηση της ζήτησης, την μετέπειτα αύξηση των τιμών των ενοικίων και των ακινήτων και τέλος την αντικατάσταση των παλιών φτωχότερων πληθυσμών με νέους πλουσιότερους.

Κατά τους David Wachsmuth και Alexander Weisler, το Airbnb δρα ως καταλύτης και πολλαπλασιάζει και επιταχύνει το χάσμα γεωπροσόδου, καθώς αυξάνει ραγδαία το εν δυνάμει εισόδημα από ένα ακίνητο. Κατ' αρχάς αυτό επιτυγχάνεται με τη διαθέσιμη τεχνολογία, την οποία προσφέρει το Airbnb μέσω της εύχρηστης πλατφόρμας του, ενώνοντας την προσφορά και τη ζήτηση με πολύ απλό τρόπο και δημιουργώντας νέες δυνατότητες βραχυπρόθεσμης ενοικίασης που χωρίς την πλατφόρμα αυτή ήταν προηγουμένως αδύνατες. Επίσης αυτό το χάσμα ενοικίου που δημιουργεί το Airbnb γεννιέται και επηρεάζεται από την ύπαρξη ιδιαίτερων

πολιτισμικών χαρακτηριστικών μίας γειτονιάς, ελκυστικών για τους τουρίστες. Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο, η ραγδαία κλιμάκωση που επιφέρει το Airbnb στο «χάσμα γεωπροσόδου» οφείλεται και το ότι δεν χρειάζεται η αρωγή κανενός άλλου παράγοντα ή μεσάζοντα για την αύξηση των πιθανών εισοδημάτων και των αποδόσεων της αγοράς ακινήτων, όπως των αρχών, του Δήμου, των τραπεζών κ.λπ., παράγοντες απαραίτητοι στην ανάπτυξη της απλής μορφής του φαινομένου του «εξευγενισμού», καθώς επίσης δεν απαιτείται και καμία χρησιμοποίηση η δέσμευση μεγάλου κεφαλαίου για ανακαίνιση ή τροποποίηση του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη.

Διάγραμμα 16
Μορφές του «χάσματος γεωπροσόδου»



Πηγή: Wachmuth D., Weisler A. (2017) Airbnb and the Rent Gap. Gentrification Through the Sharing Economy

Παράλληλα, όλα τα παραπάνω συνεπάγονται τη ραγδαία επέκταση και την ακραία δυναμική του Airbnb σε στοχευμένες γειτονιές μίας πόλης που πληρούν τα συγκεκριμένα κριτήρια, καθώς το μόνο που απαιτείται ουσιαστικά για να αυξηθούν τα εισοδήματα των ιδιοκτητών των ακινήτων είναι η έξωση του παραδοσιακού μακροχρόνιου μισθωτή. Συνεπώς ακόμη και όταν το «χάσμα ενοικίου» είναι ακόμη εν τη γενέσει του και μικρό, συμφέρει τον ιδιοκτήτη η μετατροπή της μίσθωσης σε βραχυχρόνια, καθώς θα αυξήσει τα έσοδά του χωρίς να υπάρχει κάτι που να τον εμποδίζει ή να τον δυσκολεύει, επιταχύνοντας ακόμη περισσότερο τη διαδικασία και την ανάπτυξη του Airbnb.

Αυτός ο μηχανισμός, όπως αναλύθηκε πάνω στο παράδειγμα της Νέας Υόρκης, βρίσκει άψογη εφαρμογή και στην Αθήνα και εξηγεί τη σύνδεση της ραγδαίας ανάπτυξης του Airbnb κατά την τελευταία τριετία με την σημαντική αύξηση των τιμών των ενοικίων μακροπρόθεσμων μισθώσεων ακινήτων και την έλλειψη διαθέσιμων ακινήτων για μακροπρόθεσμες μισθώσεις στις συνοικίες της Αθήνας, που πληρούν τα παραπάνω στο αναλυθέν άρθρο χαρακτηριστικά, όπως το Κουκάκι, το Εμπορικό Τρίγωνο, γενικά οι γειτονιές του ιστορικού κέντρου και γύρω από την Ακρόπολη, αλλά και το Μεταξουργείο και το Γκάζι.

Εξάλλου, η σύνδεση του Airbnb με την αύξηση των ενοικίων ακινήτων σε συγκεκριμένες συνοικίες του Δήμου Αθηναίων, αποδεικνύεται μέσω του μηχανισμού του «rent gap», βρίσκοντας άψογη εφαρμογή στην Αθήνα και για έναν ακόμη λόγο. Το «χάσμα ενοικίου» στις στοχευμένες αυτές συνοικίες της Αθήνας είναι ιλιγγιώδες εξαιτίας του καταβαραθρωμένου πραγματικού εισοδήματος από τα ακίνητα. Από τη μία η οικονομική κρίση, η οποία χτύπησε ανελέητα την αγορά ακινήτων αλλά και το εισόδημα των κατοίκων-μισθωτών των ακινήτων και από την άλλη το ιδιαίτερα υποβαθμισμένο και φτηνό κέντρο της πόλης, ακόμη και το εμπορικό και συνοικίες του ιστορικού κέντρου, και λόγω έλλειψης προηγούμενου ουσιαστικού «εξευγενισμού», δημιούργησε το τέλειο έδαφος για την κάλυψη αυτού του χάσματος μεταξύ πραγματικού και εν δυνάμει εισοδήματος στους ιδιοκτήτες ακινήτων και σε επενδυτικές εταιρείες μέσω της πλατφόρμας του Airbnb. Και αυτός είναι ο βασικός λόγος άλλωστε που παρατηρήθηκε στην αντίστοιχη ενότητα της παρούσας ότι η δυναμική του Airbnb είναι τόσο μεγάλη και διατηρείται σε τόσο μεγάλα επίπεδα σε διάφορες συνοικίες του Δήμου.

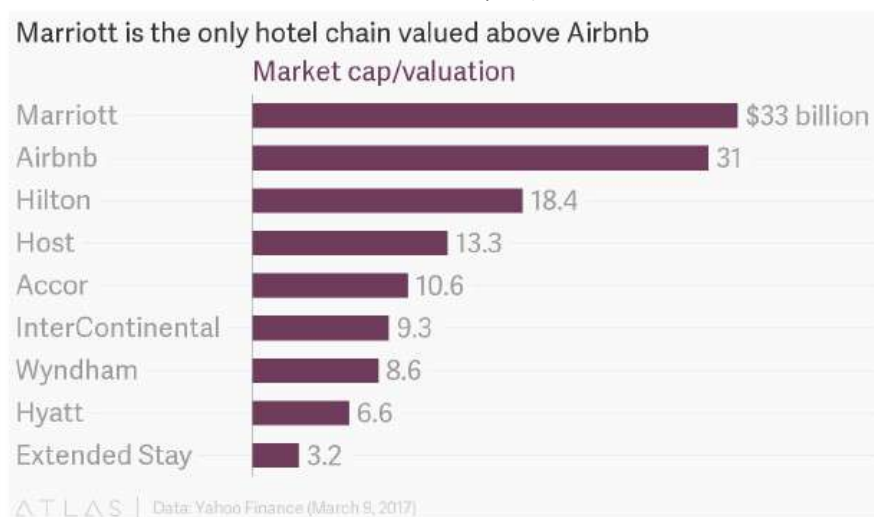
Κεφάλαιο 5 Η σχέση μεταξύ του Airbnb και των ξενοδοχείων στην Αθήνα

5.1 Οι αγορές του Airbnb και των Ξενοδοχείων σε παγκόσμιο επίπεδο και στην Ελλάδα

Η συσχέτιση του φαινομένου του Airbnb, καθώς και των άλλων εταιρειών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, με τον ξενοδοχειακό κλάδο, παρουσιάζει έντονο ενδιαφέρον τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και στην εξεταζόμενη χωρική ενότητα του Δήμου Αθηναίων. Η δυναμική μεταξύ των δύο αγορών, η συγκρουσιακή μεταξύ τους σχέση, η χωροταξική τους σχέση στην Αθήνα αλλά και τα περιθώρια πιθανών συνεργειών εξετάζονται στην παρούσα ενότητα.

Σύμφωνα με το Διάγραμμα 17, το οποίο παρουσιάζει τις κεφαλαιοποιήσεις των μεγαλύτερων ξενοδοχειακών αλυσίδων στον κόσμο και αυτή του Airbnb όπως διαμορφώνονταν το Μάρτιο του 2017, η μόνη εταιρεία που ξεπερνούσε σε κεφαλαιοποίηση αυτή του Airbnb, ήταν η πασίγνωστη εταιρεία «Marriott» με κεφαλαιοποίηση 33 δις δολάρια έναντι 31 δις δολάρια του Airbnb, ενώ στην Τρίτη θέση στη λίστα ερχόταν η γνωστή εταιρεία «Hilton» με σχεδόν τη μισή κεφαλαιοποίηση της τάξεως των 18,4 δις δολαρίων. Εξάλλου, η δυναμική του Airbnb στην αγορά είναι τόσο μεγάλη, που είναι σχεδόν σίγουρο ότι το 2018 θα έχει ξεπεράσει σε κεφαλαιοποίηση τη «Marriott».

Διάγραμμα 17
Κεφαλαιοποίηση/Αξία των μεγαλύτερων Ξενοδοχειακών Εταιρειών
και του Airbnb Μάρτιος 2017



Πηγή: <https://www.theatlas.com/charts/rJf1LS1og>

Σύμφωνα με ένα άρθρο που εκδόθηκε στο περιοδικό Forbes, έρευνα που διενεργήθηκε από το Αμερικανικό Ινστιτούτο Καταναλωτών, έδειξε ότι ο πιο σημαντικός παράγοντας που ο κόσμος επιλέγει το Airbnb είναι οι οικονομικές του τιμές, καθώς το 70% των ατόμων που χρησιμοποίησαν το Airbnb ή κάποια ανταγωνιστική της εταιρία, το έπραξαν γιατί ήταν πιο οικονομικό. Ένα άλλο 50% τις

επέλεξε λόγω της ιδιαιτερότητας των καταλυμάτων και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών που προσφέρουν σε σχέση με τα παραδοσιακά δωμάτια των ξενοδοχείων, καθώς υπάρχει μια μεγάλη και ολοένα αυξανόμενη αγορά για εναλλακτικά καταλύματα. Άλλοι λόγοι που εκτινάσσουν τη δυναμική του Airbnb σε σχέση με τα ξενοδοχεία είναι ότι τα τελευταία έχουν αρχίσει να μην θεωρούνται ιδανικά για οικογένειες ή για ταξιδιώτες μακράς παραμονής. Εξάλλου, το 10% των ατόμων που επιλέγουν το Airbnb, ανήκουν στον επιχειρηματικό κόσμο που κάνουν συχνά επιχειρηματικά ταξίδια (Forbes, 2017).

Αναφορικά με την χαμηλότερη τιμή, ως τον πλέον σημαντικό παράγοντα προτίμησης του Airbnb από τα ξενοδοχεία, έρευνα της βρετανικής ιστοσελίδας εξοικονόμησης χρημάτων «Vouchercloud», η οποία δημοσιεύτηκε στις αρχές του 2018, αποκαλύπτει ότι τη μεγαλύτερη απόκλιση κόστους διαμονής για δύο άτομα ανάμεσα σε ξενοδοχεία τριών αστέρων και καταχωρήσεις Airbnb στην Ευρώπη καταγράφει η Μάλτα με ποσοστό 127% (123 λίρες στο ξενοδοχείο έναντι 54 λιρών σε Airbnb), ακολουθούμενη από την Πορτογαλία (94%) και την Ελβετία (82%).

Η Ελλάδα βρίσκεται στην 15η θέση μεταξύ των ευρωπαϊκών χωρών, όπου η διαμονή σε μία καταχώρηση του Airbnb συμφέρει πολύ περισσότερο σε σχέση με τη διαμονή σε δωμάτιο ξενοδοχείου. Σύμφωνα με την παραπάνω έρευνα, το μέσο κόστος μιας διανυκτέρευσης για δύο άτομα στην Αθήνα σε ξενοδοχείο τριών αστέρων είναι κατά 44% υψηλότερη σε σχέση με το μέσο κόστος διαμονής σε σπίτι καταχωρημένο στο Airbnb, 62 λίρες (70 ευρώ) έναντι 43 λιρών (49 ευρώ) αντίστοιχα.

Εικόνα 4

Σύγκριση μέσων ημερήσιων τιμών καταχωρήσεων Airbnb και δωματίων ξενοδοχείων στην Ευρώπη



Πηγή: <https://www.vouchercloud.com/resources/airbnb-vs-hotels>

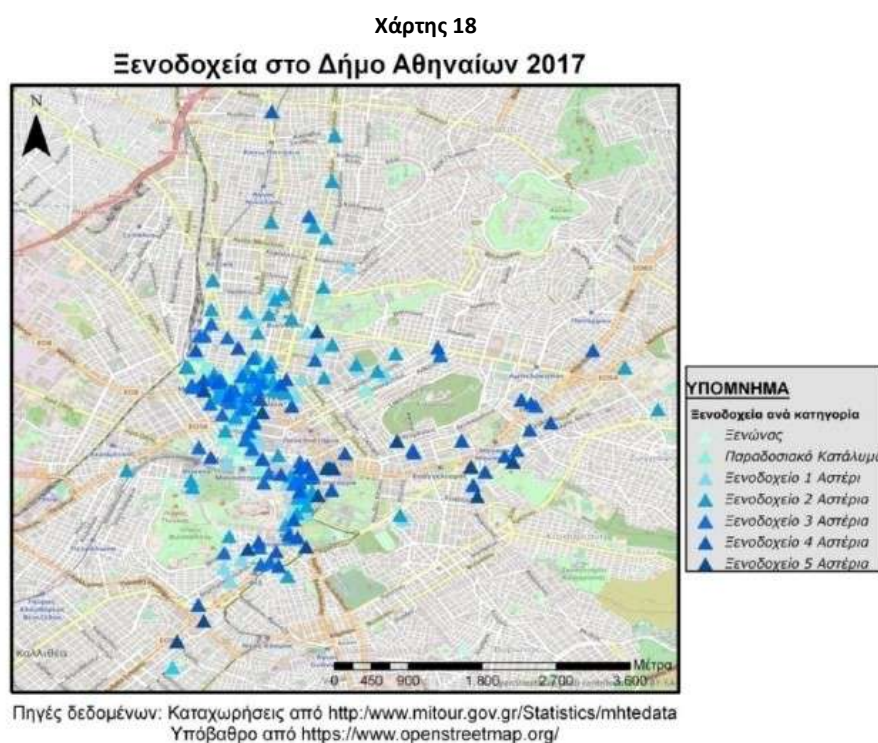
5.2 Σύγκριση της γεωγραφίας των ξενοδοχείων και των καταχωρημένων στο Airbnb ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων

Στην Ελλάδα, η τεράστια δυναμική της ανάπτυξης του Airbnb την τελευταία ουσιαστικά τριετία, σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση που πλήττει τη χώρα και έχει οδηγήσει σε υπέρμετρη φορολόγηση και αδυναμία πρόσβασης σε τραπεζική χρηματοδότηση, έχει προκαλέσει αναταράξεις στον ξενοδοχειακό κλάδο και μεγάλη ανησυχία στους επαγγελματίες του χώρου.

Τις μεγαλύτερες πιέσεις έχουν δεχθεί τα ξενοδοχεία χαμηλότερων κυρίως κατηγοριών. Σύμφωνα με μελέτη του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος και του Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (Καθημερινή, 2018), κατά τη διάρκεια των ετών 2012 έως 2017 άνοιξαν 498 νέα ξενοδοχεία στην Ελλάδα, ενώ διέκοψαν τη λειτουργία τους 427 μονάδες. Το 86% των μονάδων που άνοιξαν,

εντάχθηκαν στις τρεις υψηλότερες κατηγορίες ξενοδοχείων, ενώ από τις μονάδες που διέκοψαν τη λειτουργία τους, περίπου το 70% προερχόταν από τις 2 χαμηλότερες κατηγορίες.

Στο Χάρτη 18 αποτυπώνονται τα ξενοδοχεία ανά κατηγορία που λειτουργούσαν στο Δήμο Αθηναίων το 2017, σύμφωνα με τα στοιχεία της ιστοσελίδας του Υπουργείου Τουρισμού. Παρατηρούνται δύο μεγάλες συγκεντρώσεις. Η πρώτη και μεγαλύτερη βρίσκεται στην περιοχή της Ομόνοιας και του Μεταξουργείου και η δεύτερη στην ευρύτερη περιοχή της Πλατείας Συντάγματος. Παράλληλα, υπάρχουν μικρότερες συγκεντρώσεις ξενοδοχείων κατά μήκος μεγάλων οδικών αρτηριών της πόλης, όπως στη Λεωφόρο Κηφισίας και στη Λεωφόρο Συγγρού, με ανώτερων κατηγοριών ξενοδοχεία, καθώς και κατά μήκος της Λεωφόρου Πατησίων με καταλύματα χαμηλότερων κατηγοριών, ενώ υπάρχουν και κάποια μεμονωμένα διάσπαρτα στην πόλη.

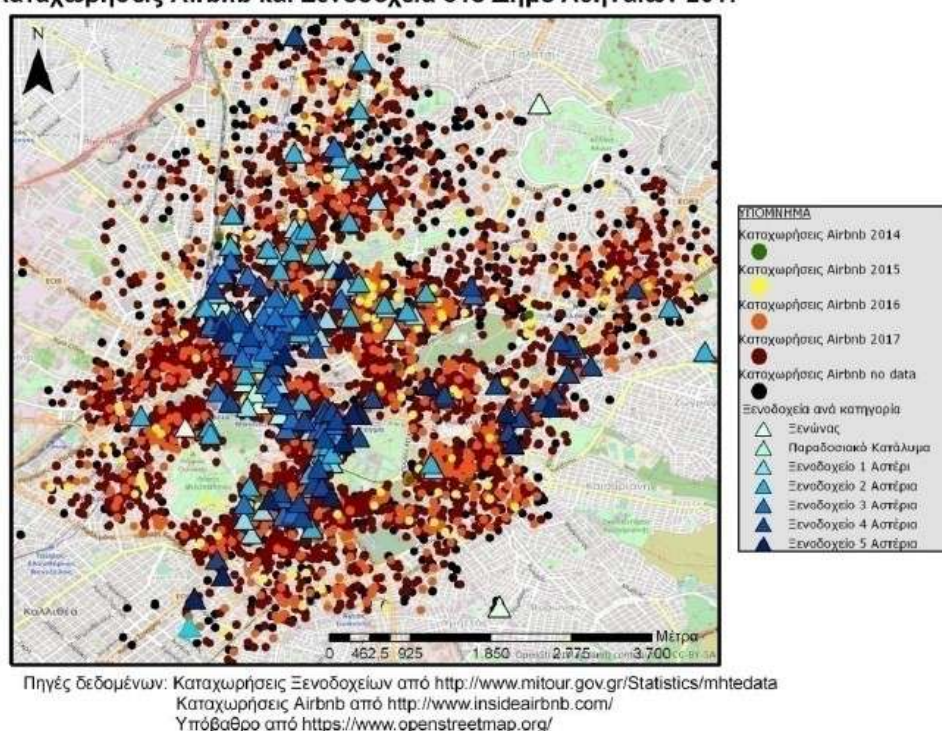


Στο Χάρτη 19 αποτυπώνονται τα ξενοδοχεία στο Δήμο Αθηναίων το 2017, όπως δηλαδή και στο Χάρτη 18, αλλά σε συνδυασμό με τις καταχωρήσεις ακινήτων προς ενοικίαση στο Airbnb που υπήρχαν στην Αθήνα την ίδια χρονιά. Παρατηρείται στο χάρτη, αλλά και με βάση τα όσα αναφέρθηκαν στην προηγούμενη ενότητα της παρούσας, ότι γενικά οι συνοικίες με τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις καταχωρήσεων ακινήτων στην πλατφόρμα του Airbnb διαθέτουν και τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις ξενοδοχειακών μονάδων, όπως το Εμπορικό Τρίγωνο και το Κουκάκι και η περιοχή του Μεταξουργείου και της Ομόνοιας. Αντίστοιχα,

συνάφεια μεταξύ των δύο υπάρχει και στην περιοχή των Εξαρχείων, του Νέου Κόσμου και του βορειοδυτικού τμήματος του Δήμου Αθηναίων, με χαμηλότερες συγκεντρώσεις. Ωστόσο υπάρχουν και περιοχές του Δήμου, όπου δεν εμφανίζεται κάποια συνάφεια μεταξύ των καταχωρήσεων στο Airbnb και του αριθμού των ξενοδοχειακών μονάδων, όπως είναι οι συνοικίες στα δυτικά και βορειοδυτικά της Ακρόπολης (Θησείο, Πετράλωνα, Κεραμεικός, Γκάζι), καθώς επίσης και η περιοχή του Παγκρατίου και του Μετς, όπου υπάρχουν μεγάλες συγκεντρώσεις καταχωρήσεων Airbnb και ελάχιστα έως καθόλου ξενοδοχειακά καταλύματα.

Χάρτης 19

Καταχωρήσεις Airbnb και Ξενοδοχεία στο Δήμο Αθηναίων 2017



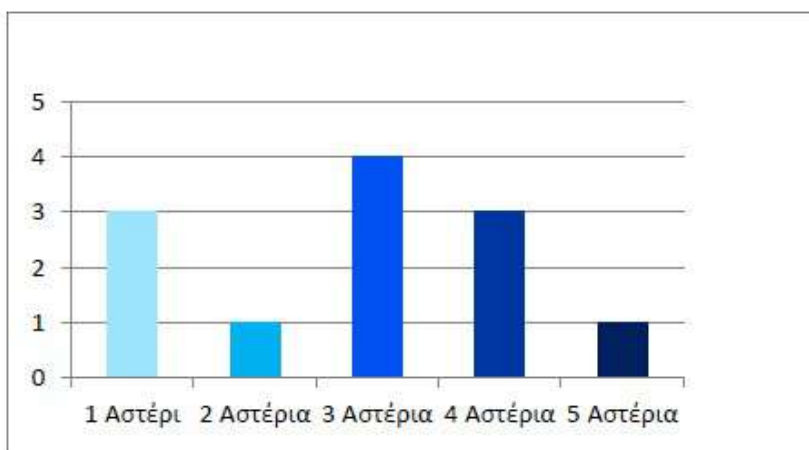
5.3 Οι δύο αγορές στην περίπτωση του Κουκακίου

Όπως παρουσιάστηκε και παραπάνω, το φαινόμενο του Airbnb έχει ταιριάζει απόλυτα στη συνοικία του Κουκακίου, σε σημείο μάλιστα να θεωρείται μία από τις πλέον δυναμικές και ανερχόμενες συνοικίες παγκοσμίως σε σχέση με την ανάπτυξη του Airbnb. Η γειτνίαση με τον αρχαιολογικό χώρο της Ακρόπολης, με το Μουσείο της Ακρόπολης και με το Λόφο του Φιλοπάππου, αλλά και με την Πλάκα και την Πλατεία Συντάγματος, η πολύ καλή πρόσβαση στα περισσότερα σημεία ενδιαφέροντος της πόλης, το εξαιρετικά κομβικό σημείο στο οποίο βρίσκεται με δυνατότητα χρήσης όλων των μέσων μαζικής μεταφοράς, συντελούν στο να δέχεται η συνοικία έναν πολύ μεγάλο όγκο τουριστών, με συνέπεια την δριμεία ανάπτυξη

του Airbnb μέσα σε ελάχιστο χρόνο, αφού τα ξενοδοχεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή είναι αδύνατο να καλύψουν αυτήν τη μεγάλη ζήτηση.

Το Διάγραμμα 18 δείχνει τον αριθμό των ξενοδοχείων που δραστηριοποιούνται στο Κουκάκι ανά κατηγορία. Σύμφωνα λοιπόν με τα στοιχεία της ιστοσελίδας του Υπουργείου Τουρισμού, στην περιοχή του Κουκακίου δραστηριοποιούνται κατά την περίοδο συγγραφής της παρούσας (Μάρτιος 2018) 12 ξενοδοχεία, εκ των οποίων τα τέσσερα ήταν τριών αστέρων, τρία ενός αστεριού, τρία τεσσάρων αστέρων, ένα ενός και άλλο ένα πέντε αστέρων. Πρόκειται για έναν ικανοποιητικό αριθμό ξενοδοχείων για την περιοχή, με συμμετοχή σε όλες τις κατηγορίες, αλλά κυρίως στις μεσαίες και τις χαμηλότερες.

Διάγραμμα 18
Αριθμός ξενοδοχείων ανά κατηγορία στη συνοικία του Κουκακίου Μάρτιος 2018

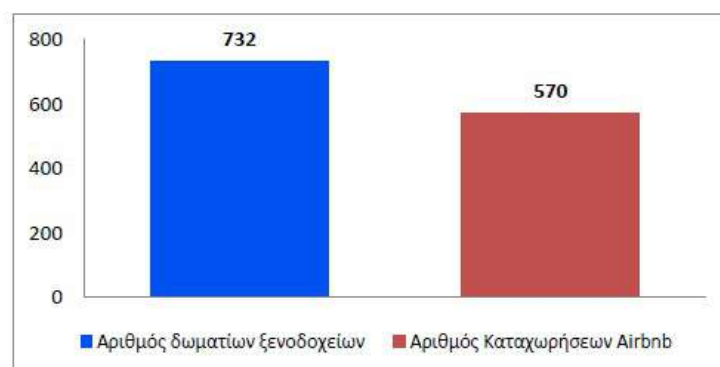


Πηγή: <http://www.mitour.gov.gr/Statistics/mhtedata>

Στο Διάγραμμα 19 γίνεται μία σύγκριση των διατιθέμενων δωματίων στα παραπάνω ξενοδοχεία του Κουκακίου και των καταχωρήσεων που υπάρχουν στην περιοχή μέσω της πλατφόρμας του Airbnb το Μάρτιο 2018. Ο αριθμός των ξενοδοχειακών δωματίων είναι 732 και ο αντίστοιχος των καταχωρήσεων στο Airbnb ακολουθεί κατά

πόδας και αγγίζει τα 570. Μάλιστα με τη δυναμική που έχει το Airbnb στην περιοχή, όπως αναλύθηκε παραπάνω, είναι ζήτημα μερικών μηνών να ξεπεράσουν σε αριθμό οι καταχωρήσεις του Airbnb τον αριθμό των διαθέσιμων ξενοδοχειακών δωματίων.

Διάγραμμα 19
Αριθμός δωματίων ξενοδοχείων και αριθμός καταχωρήσεων στο Airbnb στο Κουκάκι Μάρτιος 2018



Πηγές: <http://www.mitour.gov.gr/Statistics/mhtedata>
<http://airdna.co>

5.4 Συμπεράσματα

Είναι σαφές από όσα παρουσιάστηκαν και αναλύθηκαν παραπάνω ότι η δυναμική του Airbnb είναι τεράστια και αποτελεί ζήτημα χρόνου να ξεπεράσει σε καταχωρήσεις τον αριθμό δωματίων των ξενοδοχείων στην Αθήνα. Εξάλλου, είναι προφανής και ο πόλεμος που έχει ξεσπάσει μεταξύ των παραγόντων του ξενοδοχειακού κλάδου και της airbnb τόσο παγκόσμια όσο και στην Αθήνα, για το ποιος από τους δύο θα καρπωθεί το συνεχώς αυξανόμενο εισόδημα της αγοράς του τουρισμού.

Ωστόσο ενδιαφέρον προκαλεί το γεγονός ότι σύμφωνα με το δελτίο της Ένωσης Ξενοδόχων Αθηνών - Αττικής και Αργοσαρωνικού (ΕΞΑΑ-Α) και της GBR Consulting για το πρώτο τετράμηνο του τρέχοντος έτους (Ιανουάριος-Απρίλιος 2018)¹³, έναντι του αντίστοιχου τετραμήνου του 2017, τα βασικά οικονομικά μεγέθη που αφορούν στην ξενοδοχειακή αγορά παρουσιάζουν σημαντική άνοδο. Η μέση πληρότητα των ξενοδοχείων στην Αθήνα άγγιξε το 71,6% το πρώτο τετράμηνο του 2018 έναντι 68% την αντίστοιχη περσινή περίοδο, καταγράφοντας αύξηση κατά 5,3%, ενώ παράλληλα αύξηση καταγράφει και η μέση τιμή δωματίου της τάξεως του 7,8% σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό πρώτο τετράμηνο.

Προφανώς η σημαντική άνοδος του τουρισμού στην Αθήνα, που τα τελευταία χρόνια καταγράφει αλλεπάλληλα ρεκόρ αφίξεων, έχει αυξήσει την «πίτα» της αγοράς και αυτό φαίνεται στα αποτελέσματα του ξενοδοχειακού κλάδου. Ωστόσο, δεδομένος είναι και ο ανταγωνισμός που έχει επιφέρει στον κλάδο η ραγδαία εξάπλωση του φαινομένου του Airbnb στην Αθήνα την τελευταία τριετία, με φυσικό επακόλουθο τη μείωση των πιθανών κερδών του ξενοδοχειακού κλάδου. Παραδείγματος χάριν, παρά την έντονη αύξηση του τουρισμού στην Αθήνα και παρά την αύξηση στη μέση τιμή δωματίου στα ξενοδοχεία, αυτή εξακολουθεί να είναι ιδιαίτερα χαμηλή σε σχέση με τις πόλεις, που αποτελούν τους βασικούς

ανταγωνιστές της, καταλαμβάνοντας τη 10η θέση από τις 11. Αυτό μπορεί να είναι αποτέλεσμα διαφόρων παραγόντων, ωστόσο είναι πολύ πιθανό να σχετίζεται και με τον ανταγωνισμό που προκαλεί το Airbnb στην πόλη, που οδηγεί σε ένα φρένο τους ξενοδόχους στην τιμολογιακή τους πολιτική και στην ανάγκη να μπουν σε έναν πόλεμο τιμών.

Ωστόσο, αυτός ο πόλεμος δεν γίνεται επί ίσοις όροις και οι αντιδράσεις των παραγόντων του ξενοδοχειακού κλάδου είναι έντονες, καθώς σύμφωνα με το δελτίο της Ένωσης Ξενοδόχων Αθηνών - Αττικής και Αργοσαρωνικού (ΕΞΑΑ-Α) και της GBR Consulting, αλλά και άλλων μελετών όπως του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, της Grant Thornton, του INΣΕΤΕ κ.λπ., υπάρχει έντονος αθέμιτος ανταγωνισμός από την πλευρά της Airbnb λόγω της ανυπαρξίας μέχρι πρόσφατα ενός θεσμικού πλαισίου που να επιβάλει αντίστοιχα υψηλή φορολογία στους ιδιοκτήτες που καταχωρούν τα ακίνητα τους στο Airbnb, αλλά και γενικότερα να επιβάλει στο Airbnb κάποιους περιορισμούς και κάποιες απαραίτητες προδιαγραφές. Εξάλλου, η πρόσφατη νομοθεσία που επιβλήθηκε δεν είναι ικανή να σταματήσει αυτόν τον αθέμιτο ανταγωνισμό από πλευράς Airbnb, καθώς κρίνεται αδύνατο από τους ξενοδόχους να μπορέσει η πολιτεία να ελέγξει και να επιβάλει το νόμο σε έναν τόσο μεγάλο αριθμό ιδιωτών-ιδιοκτητών, που απλά παραβλέπουν και δεν τηρούν το νόμο, κρύβοντας τα εισοδήματά τους από το Airbnb.

Από την άλλη μεριά, η σύγχρονη τάση της αγοράς υπέρ των λεγόμενων (κατ'επίφαση) «οικονομιών διαμοιρασμού», όπως θεωρείται το Airbnb, είναι δεδομένη και υπάρχουν πολλοί, που θεωρούν ότι ένας τέτοιος πόλεμος είναι τελείως μάταιος και χαμένος από την αρχή για τα ξενοδοχεία, ότι και να συμβεί σε θεσμικό επίπεδο, ενώ αντίστοιχα είναι αρνητικός και για το Airbnb. Σύμφωνα με το περιοδικό Forbes (2017), ο ένας χρειάζεται τον άλλο, τόσο προκειμένου να μάθουν από την επιτυχία του άλλου όσο και γιατί τα όρια μεταξύ των αγορών τους και των παρεχομένων υπηρεσιών δεν είναι τόσο αυστηρά όσο φαίνονται. Αν για παράδειγμα τα ξενοδοχεία διαφοροποιήσουν κάποιες από τις υπηρεσίες τους, μπορούν να διεισδύσουν στην πλατφόρμα του Airbnb, ενώ αντίστοιχα και για το Airbnb είναι απαραίτητη η εγγραφή νέων καταλυμάτων στην πλατφόρμα της και η ενσωμάτωση των ξενοδοχείων θα είναι ένα κομβικό σημείο για την εταιρεία. Εξάλλου, τελευταία έχουν εισέλθει στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Αθήνα και ξενοδοχειακοί όμιλοι, όπως για παράδειγμα η Zeus International, που διαχειρίζεται το σήμα Wyndham στην Ελλάδα, και η οποία ξεκίνησε από τις αρχές του έτους τη λειτουργία ενός συγκροτήματος επιπλωμένων διαμερισμάτων στην πλατεία Καραϊσκάκη, ενώ παράλληλα ετοιμάζει και ένα ακόμα συγκρότημα από επιπλωμένες σουίτες σε έτερο ακίνητο, επίσης στην πλατεία Καραϊσκάκη. Αντίστοιχες κινήσεις ετοιμάζουν και οι εισηγμένες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), όπως η Εθνική Πανγαία και η Intercontinental International (Καθημερινή, 2018).

Κεφάλαιο 6 Συμπεράσματα

Όλο το πλούσιο υλικό που παρουσιάστηκε και αναλύθηκε στην παρούσα εργασία, οδηγεί σε κάποια σχόλια και κάποια πιθανά συμπεράσματα για το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων και δη του Airbnb για την αλληλεπίδραση και τον αντίκτυπο του στο Δήμο της Αθήνας και στους κατοίκους της, τόσο σε κοινωνικό όσο και σε οικονομικό επίπεδο.

Κατ' αρχάς, όσον αφορά στο βασικό και ενδεικτικό μέγεθος των καταχωρήσεων ακινήτων στην πλατφόρμα του Airbnb, υπάρχει όπως παρουσιάστηκε ραγδαία αύξησή τους στο Δήμο Αθηναίων τα τελευταία κυρίως τρία έτη, συνοδευόμενη μάλιστα και από μία αμείωτη δυναμική. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την ανυπαρξία θεσμοθέτησης περιορισμών στη βραχυχρόνια μίσθωση από την πλευρά του ελληνικού κράτους δύναται να προκαλέσει πολλαπλές αρνητικές συνέπειες στις περιοχές με έντονες συγκεντρώσεις καταχωρήσεων, όπως έντονη μείωση διαθέσιμων διαμερισμάτων προς μακροχρόνια ενοικίαση, εκτοπισμό ντόπιου πληθυσμού, τουριστικοποίηση κ.λπ., συνέπειες που ήδη έχουν αρχίσει να κάνουν την εμφάνισή τους σε γειτονιές του ιστορικού κέντρου της Αθήνας, σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς ακινήτων.

Επίσης, η κατανομή των καταχωρήσεων στο Airbnb στο Δήμο Αθηναίων κινείται μεν σε μεγάλη έκταση και εύρος της επιφάνειάς του, αλλά από την άλλη μεριά εμφανίζονται όπως παρουσιάστηκε, μεγάλες συγκεντρώσεις σε συγκεκριμένες γειτονιές, που ως επί το πλείστον είναι οι πιο τουριστικές, με την ήδη υπάρχουσα παρουσία ξενοδοχείων, τα οποία και αυτά με τη σειρά τους αυξάνονται, γεγονός που οδηγεί σε αύξηση του κινδύνου της τουριστικοποίησης. Παράλληλα, εμφανίζονται έντονες συγκεντρώσεις σε γειτονιές του Δήμου είτε πιο πλούσιες-ακριβές είτε ήδη ως έναν βαθμό «εξευγενισμένες» και αντίθετα περιορισμένη ανάπτυξη του φαινομένου σε πιο υποβαθμισμένες περιοχές του Δήμου, γεγονός που προκαλεί αύξηση των ήδη υπαρχόντων οικονομικοκοινωνικών ανισοτήτων.

Εξάλλου, όπως είδαμε, πολλοί είναι οι οικοδεσπότες Airbnb στην Αθήνα με πολλαπλές καταχωρήσεις ακινήτων στην πλατφόρμα, κάτι που συνεπάγεται μία πιο επαγγελματική εμπορική δραστηριότητα, μακριά από τα πλαίσια του «sharing economy» και προφανώς για πολλούς ιδιοκτήτες ακινήτων το Airbnb δεν προσφέρει μία οικονομική ενίσχυση τους, όπως διατείνεται το ίδιο το Airbnb, για πληρωμή ενοικίου και βασικών εξόδων τους, αλλά πεδίο κερδοσκοπίας.

Όσον αφορά στη μέση πληρότητα των καταχωρήσεων στο Airbnb στο Δήμο Αθηναίων, παρατηρήθηκε μέσα από την επεξεργασία των αντίστοιχων δεδομένων στην παρούσα μία συνεχής αύξησή της τα τελευταία χρόνια, τόσο σε μέγεθος όσο και σε διάρκεια μέσα στο έτος, γεγονός που απομακρύνει το Airbnb στην Αθήνα από

την «αθώα» έννοια της «οικονομίας διαμοιρασμού», με ιδιαίτερα μάλιστα μεγάλη μέση διαθεσιμότητα των ακινήτων ολόκληρο το χρόνο σύμφωνα με τα στοιχεία της Airdna.

Η μέση ημερήσια τιμή των καταχωρήσεων στο Δήμο Αθηναίων, όπως αναλύθηκε στην παρούσα εργασία, αποτελεί ένα ακόμη σημαντικό μέγεθος που βοηθάει στην εξαγωγή συμπερασμάτων για το φαινόμενο του airbnb και την αλληλεπίδραση του με τη χωρική αυτή ενότητα και τους κατοίκους της. Κινείται, όπως παρουσιάστηκε, σε επίπεδα αρκετά χαμηλότερα από τις αντίστοιχες μέσες τιμές των δωματίων των ξενοδοχείων της πόλης (-44%), γεγονός που προκαλεί άλλωστε τον ξενοδοχειακό κλάδο, καθώς είναι αδύνατον γι' αυτόν να ανταγωνιστεί αυτές τις τιμές του Airbnb. Επίσης η μέση ημερήσια τιμή των καταχωρήσεων του Airbnb στην Αθήνα κινείται και σε αρκετά χαμηλότερα επίπεδα από αυτά των ανταγωνιστριών πόλεων, όπως άλλωστε και οι μέσες τιμές των ξενοδοχείων, γεγονός το οποίο που συνεπικουρεί στο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της Αθήνας έναντι των άλλων ευρωπαϊκών πόλεων και συνεπάγεται τη μεγαλύτερη ελκυστικότητα της πόλης ως τουριστικό προορισμό, με τις συνεπακόλουθες θετικές και αρνητικές συνέπειες.

Επίσης, σημειώθηκε ότι η μέση ημερήσια τιμή των καταχωρήσεων στο Airbnb στο Δήμο Αθηναίων ως στατιστικό μέγεθος αντικατοπτρίζει την υπερβολική δυναμική του φαινομένου του Airbnb στην πόλη καθώς δεν δείχνει κανένα σημάδι μείωσης παρά την έκρηξη της προσφοράς καταχωρήσεων.

Τέλος, αναφορικά με τις μέσες ημερήσιες τιμές των καταχωρήσεων ανά συνοικία, είδαμε ότι γενικά δεν έχουν μεγάλες διαφορές μεταξύ τους, με εμφανή όμως εξαίρεση τις συνοικίες της πρώτης Δημοτικής ενότητας του Δήμου Αθηναίων, όπου οι μέσες ημερήσιες τιμές των καταχωρήσεων του Airbnb κινούνται σε πολύ υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με τον υπόλοιπο δήμο, εντείνοντας την υπάρχουσα ανισότητα και τη συντήρηση και μεγέθυνση των δύο πόλων, του κέντρου του δήμου και των περιφερειακών συνοικιών.

Αναφορικά με το μέσο μηνιαίο εισόδημα των ιδιοκτητών των ακινήτων που είναι καταχωρημένα στην πλατφόρμα του Airbnb, παρατηρήθηκε ότι βαίνει συνεχώς αυξανόμενο, κυρίως λόγω της αύξησης της πληρότητας και κινείται σε επίπεδα κατά πολύ υψηλότερα του μέσου μηνιαίου μισθώματος της παραδοσιακής μακροχρόνιας μίσθωσης, ειδικά σε ορισμένες συνοικίες του Δήμου και μάλιστα χωρίς τον κίνδυνο της μη πληρωμής του από το μισθωτή. Συνέπεια αυτού είναι να δημιουργείται μεγάλο κίνητρο στους ιδιοκτήτες για μετατροπή των μακροχρόνιων μισθώσεων σε βραχυχρόνιες, με αποτέλεσμα την αύξηση των καταχωρήσεων του Airbnb και την αντίστοιχη μείωση των μακροχρόνιων μισθώσεων και κατ' επέκταση τον εν δυνάμει εκτοπισμό του ντόπιου πληθυσμού των συνοικιών του κέντρου της Αθήνας και την τουριστικοποίηση τους.

Εξάλλου, οι μεγάλες διαφορές ανά συνοικία στο Δήμο Αθηναίων στο μέσο μηνιαίο εισόδημα από τις καταχωρήσεις στο Airbnb, που αναδείχτηκαν στο αντίστοιχο κεφάλαιο της παρούσας, συνεπικουρούν στην επιδείνωση των ήδη υπαρχόντων γεωγραφικών ανισοτήτων σε οικονομικοκοινωνικό επίπεδο, ενώ παράλληλα αποτελούν και αίτιο για τη δημιουργία νέων, καθώς μπορεί η μίσθωση ακινήτων μέσω του Airbnb να αποτελεί στρατηγική επιβίωσης για κάποια νοικοκυριά, ενώ για άλλα σημαντική ευκαιρία για κερδοσκοπία επί της γης και των ακινήτων.

Περνώντας στην πιθανή σύνδεση του Airbnb με τη μεταβολή των ενοικίων στις μακροπρόθεσμες μισθώσεις ακινήτων σε συγκεκριμένες συνοικίες του Δήμου Αθηναίων, αναπτύχθηκε ότι ο μηχανισμός του «χάσματος γεωπροσόδου», ο οποίος εξηγεί θεωρητικά τη σύνδεση μεταξύ του φαινομένου του Airbnb και της αύξησης των ενοικίων των μακροπρόθεσμων μισθώσεων ακινήτων σε μία περιοχή, αλλά και της ταχύτατης μετατροπής των τελευταίων σε βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb από τους ιδιοκτήτες, βρίσκει τέλεια εφαρμογή σε στοχευμένες συνοικίες του Δήμου. Ο λόγος είναι ότι το λεγόμενο «rent gap» εκεί είναι ιλιγγιώδες, καθώς το καταβαραθρωμένο πραγματικό εισόδημα από τα ακίνητα, αφενός λόγω της οικονομική κρίσης, η οποία χτύπησε ανελέητα την αγορά ακινήτων αλλά και το εισόδημα των κατοίκων-μισθωτών των ακινήτων και αφετέρου το ιδιαίτερα υποβαθμισμένο και φτηνό για δεκαετίες κέντρο της πόλης, ακόμη και σε συνοικίες του εμπορικού και ιστορικού κέντρου, καθώς επίσης και λόγω έλλειψης προηγούμενου ουσιαστικού «εξευγενισμού», δημιούργησε το τέλειο έδαφος για την κάλυψη αυτού του χάσματος μεταξύ πραγματικού και εν δυνάμει εισοδήματος στους ιδιοκτήτες ακινήτων και σε επενδυτικές εταιρείες μέσω της πλατφόρμας του Airbnb.

Στην ενότητα για τη σχέση μεταξύ Airbnb και ξενοδοχειακού κλάδου έγινε λόγος για τον «πόλεμο» που έχει ξεσπάσει μεταξύ τους, ωστόσο αμφισβητήθηκε η ουσία του για δύο λόγους μάλλον αντιφατικούς μεταξύ τους. Ο πρώτος λόγος είναι ότι τα τελευταία οικονομικά αποτελέσματα αναφορικά με την ξενοδοχειακή αγορά στην Αθήνα, είναι ιδιαιτέρως θετικά, γεγονός που κατ' αρχάς και εκ πρώτης όψεως δεν συνάδει με τον πανικό και την πολεμική των ξενοδόχων κατά του Airbnb. Θα μπορούσε ίσως λοιπόν να εξαχθεί το συμπέρασμα ότι το Airbnb και τα ξενοδοχεία απευθύνονται σε διαφορετικές μερίδες του καταναλωτικού κοινού και άρα ο ανταγωνισμός να μην είναι τελικά τόσο μεγάλος μεταξύ τους. Ο δεύτερος λόγος, ο οποίος αμφισβητεί την ουσία του «πολέμου» μεταξύ των δύο, είναι ότι ουσιαστικά ο ένας χρειάζεται τον άλλο, προκειμένου να μάθουν από την επιτυχία του άλλου όσο και γιατί, σε αντίθεση με τον προηγούμενο λόγο, τα όρια μεταξύ των αγορών τους και των παρεχομένων υπηρεσιών τους δεν είναι τόσο αυστηρά όσο φαίνονται, ενώ κινήσεις που επιβεβαιώνουν αυτή τη θεωρία έχουν γίνει, όπως παρουσιάστηκε και από ξενοδόχους στην Αθήνα, που ακροβατούν σε ένα προϊόν ανάμεσα στο καινοτόμο του Airbnb και το παραδοσιακό του ξενοδοχείου.

Επομένως και εν κατακλείδι, από την επεξεργασία και ανάλυση των δεδομένων που παρουσιάστηκαν στην εργασία αυτή, μπορεί να ειπωθεί ότι η συγκεκριμένη πρακτική της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω του Airbnb επηρεάζει ποικιλοτρόπως και έντονα την πόλη της Αθήνας και τους πολίτες της, τόσο σε κοινωνικό όσο και σε οικονομικό επίπεδο. Σίγουρα, δεν μπορούμε να παραβλέψουμε ορισμένες θετικές εξωτερικότητες σε κλάδους που είτε έπασχαν χρόνια, όπως ο τουρισμός, είτε έχουν πληγεί σημαντικά από την οικονομική κρίση, όπως για παράδειγμα ο κλάδος της αγοράς και της κατασκευής ακινήτων. Από την άλλη όμως μεριά, όλα τα δεδομένα και η ανάλυσή τους τείνουν στην ύπαρξη σαφών ενδείξεων ότι το Airbnb έχει ήδη προκαλέσει στην Αθήνα κάποιες αρνητικές συνέπειες που αναφέρθηκαν στην αρχή της παρούσας και η δυναμική του φαινομένου να κάνει το μέλλον να φαντάζει πολύ ζοφερό για κάποιες από τις περιοχές του Δήμου. Ωστόσο, δεν μπορεί με σαφήνεια να υποστηριχθεί και να στοιχειοθετηθεί κάτι τέτοιο μέσα από την παρούσα εργασία, αλλά χρειάζεται συστηματική επιστημονική έρευνα του φαινομένου στην περιοχή και περισσότερος φυσικά χρόνος, καθώς είναι πολύ νωρίς ακόμη για την εξαγωγή συμπερασμάτων, μιας και το Airbnb μπήκε ουσιαστικά στη ζωή της Αθήνας ως αξιοσημείωτο φαινόμενο, το οποίο παράγει αποτελέσματα, το 2015-2016

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση Βιβλιογραφία

Αλεξανδρή, Γ. (2015), «Εξευγενισμός» (gentrification) στις γειτονιές του αθηναϊκού κέντρου» *Athens social atlas*, Δεκέμβριος 2015

<http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CE%B5%CE%BE%CE%B5%CF%85%CE%B3%CE%B5%CE%BD%CE%B9%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82-gentrification/>

Βαταβάλη, Φ. και Χατζηκωνσταντίνου, Ε.(2016), «Χαρτογραφώντας την ενεργειακή φτώχεια στην Αθήνα της κρίσης», *Athens Socia Atlas*, Δεκέμβριος 2016

<http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CE%B5%CE%BD%CE%B5%CF%81%CE%B3%CE%B5%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CE%AE-%CF%86%CF%84%CF%8E%CF%87%CE%B5%CE%B9%CE%B1/>

Εμμανουήλ, Δ. (2015), «Κοινωνικές όψεις της πρόσβασης στην ιδιόκτητη κατοικία» *Athens social atlas*, Δεκέμβριος 2015

<http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CF%80%CF%81%CF%8C%CF%83%CE%B2%CE%B1%CF%83%CE%B7-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B9%CE%B4%CE%B9%CF%8C%CE%BA%CF%84%CE%B7%CF%84%CE%B7-%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%AF%CE%B1/>

Θεοδωράτος, Μ. (2003) «Οι δέκα φθηνότερες περιοχές της Αθήνας», *Η Καθημερινή*, 13 Σεπτεμβρίου

<http://www.kathimerini.gr/161822/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/oi-deka-f8hnoteres-perioxes-ths-a8hnas>

Μαλούτας, Θ. (2013). «Η υποβάθμιση του κέντρου της Αθήνας και οι επιλογές περιοχής κατοικίας από τα υψηλά και μεσαία στρώματα», στο «*Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα*», Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών και Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

Μαλούτας Θ.και Σπυρέλλης Σ. (2016), «Κενές Κατοικίες», *Athens social atlas*, Σεπτέμβριος 2016

<http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CE%BA%CE%B5%CE%BD%CE%AD%CF%82-%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%AF%CE%B5%CF%82/>

Μπέλος, Η. (2018) «Αυξάνονται τα 5άστερα, εξαφανίζονται τα μικρά ξενοδοχεία», *Η Καθημερινή*, 10 Φεβρουαρίου

<http://www.kathimerini.gr/948004/article/oikonomia/epixeirhseis/ay3anontai-ta-5astera-e3afanizontai-ta-mikra-3enodoxeia>

Ντελέζος, Κ. (2018) «το comeback της τουριστικής Αθήνας», *Το Βήμα*, 17 Φεβρουαρίου

<http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=943516>

Ρουσανόγλου, Ν. (2018) «Στα ύψη οι τιμές ενοικίασης, πώλησης ακινήτων στο ιστορικό κέντρο», *Η Καθημερινή* <http://www.kathimerini.gr/964494/gallery/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/sta-vyh-oi-times-enoikiashs-pwlhshs-akinhtwn-sto-istoriko-kentro>

Ρουσανόγλου, Ν. (2018) «Περιορισμοί για την Airbnb από μεγάλες πόλεις», *Η Καθημερινή*, 26 Απριλίου
<http://www.kathimerini.gr/961093/gallery/oikonomia/real-estate/periorismoi-gia-thn-airbnb-apo-megales-poleis>

Σούκη, Σ. (2018) «Ανεβαίνουν οι τιμές των ενοικίων και χάρη στο Airbnb», 11 Φεβρουαρίου, *Newmoney.gr*
<https://www.newmoney.gr/palamos-oikonomias/347416-anebainoun-oi-times-ton-enoikion-kai-xari-stin-airbnb>

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2015), , «Το κτηριακό απόθεμα του κέντρου της Αθήνας» *Athens social atlas*, Δεκέμβριος 2015
<http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CE%BA%CF%84%CE%B7%CF%81%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C-%CE%B1%CF%80%CF%8C%CE%B8%CE%B5%CE%BC%CE%B1/>

Τσάρτας, Π. (1998). Κοινωνικότητα και τουρισμός: ανάλυση χαρακτηριστικών σε διαφορετικούς τύπους τουρισμού. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*

Χατζηδάκης, Α. (2015), «Τάσεις της Τουριστικής Κίνησης 2008-2015», *Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού*, Διαθέσιμο στο:
<http://www.gnto.gov.gr/el/%CE%A3%CE%A4%CE%91%CE%A4%CE%99%CE%A3%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%91>

Ένωση Ξενοδόχων Αττικής, (2005), Ο τουρισμός στην Αττική το 2015: Δυνατότητες και Προϋποθέσεις Ανάπτυξης» Ιούλιος 2005
<http://www.all-athens-hotels.com/attica/webpage/athens-research>

Fortunegreece.com (2016) «Δέκα χρόνια θα διαρκέσει η κρίση στα ακίνητα», fortunegreece.com (από Ημερησία), 24 Φεβρουαρίου
<http://www.fortunegreece.com/article/deka-chronia-tha-diarkesi-i-krisi-sta-akinita/>

Solomon, B. (2017) «Η Airbnb και τα ξενοδοχεία χρειάζονται ο ένας τον άλλο, απλά ακόμα δεν το γνωρίζουν», *capital.gr* (από Forbes), 7 Μαΐου
<http://www.capital.gr/forbes/3209925/i-airbnb-kai-ta-xenodoxeia-xreiazontai-o-enas-ton-allo-apla-akoma-den-to-gnorizoun>

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

Barron, K., Kung, E, and Proserpio, D, (2018) The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb , March 29
<https://ssrn.com/abstract=3006832> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3006832>

Codagnone, C., & Martens, B. (2016) “Scoping the Sharing Economy: Origins, Definitions, Impact and Regulatory Issues”. *Institute for prospective technological studies, European Commission, January 2016* <https://ec.europa.eu/jrc/sites/jrcsh/files/JRC100369.pdf>

Gallagher, L.(2017), *The Airbnb Story*, London: Virgin Books

Gallagher, L.(2017) "Airbnb's Profits to Top \$3 Billion by 2020", *Fortune*, February 15
<http://fortune.com/2017/02/15/airbnb-profits/>

Griswold, A. (2017) "Mariott is the only hotel chain valued above airbnb", March 9 2017, *Atlas*
<https://www.theatlas.com/charts/rJf1LS1og>

Hartmans, A. (2017) "Airbnb now has more listings worldwide than the top five hotel brands combined", *Businessinsider*, August 10
<http://www.businessinsider.com/airbnb-total-worldwide-listings-2017-8>

His, H. (2017) "Airbnb Regulation: How is New Legislation Impacting the Growth of Short-Term Rentals?", *Airdna*, April 10 2017
<http://blog.airdna.co/effects-airbnb-regulation/>

Koetsier, J. (2015) "The sharing economy has created 17 billion-dollar companies (and 10 unicorns)", *Venturebeat*, June 4
<https://venturebeat.com/2015/06/04/the-sharing-economy-has-created-17-billion-dollar-companies-and-10-unicorns/>

Lee, D. (2016) "How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis:bAnalysis ad Policy Recommendations", *Harvard Law and Policy Review*, Vol. 10
http://harvardlpr.com/wp-content/uploads/2016/02/10.1_10_Lee.pdf

Merante, M. and Horn, M. (2016) Is Home Sharing Driving up Rents? Evidence from Airbnb in Boston, University of Massachusetts Boston, March 2016
http://repec.umb.edu/RePEc/files/2016_03.pdf

Why That Crazy-High AirBnB Valuation Is Fair (2015, June 22), Cbinsights,
<https://www.cbinsights.com/research/airbnb-hospitality-industry-valuation-breakdown/>

"Best Value airbnbs Compared to Hotel Prices" (n.d.) Vouchercloud
<https://www.vouchercloud.com/resources/airbnb-vs-hotels>

"Are Short-term Vacation Rentals Contributing to the Housing Crisis?" (n.d.), *Host Compliance*
<https://hostcompliance.com/short-term-rentals-and-housing-affordability/>

<https://www.airdna.co/>

<http://insideairbnb.com/>



ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗΣ «ΑΣΤΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ «ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Τα οικονομικά ενός ακινήτου στην Airbnb

Το παράρτημα αυτό συντάσσεται με σκοπό να μελετηθούν τα έσοδα που έχει ένα ακίνητο που έχει καταχωρηθεί στην πλατφόρμα της Airbnb. Συγκεκριμένα θα αναλύσουμε το παρακάτω ακίνητο που βρίσκεται στην περιοχή της Καλλιθέας, μία περιοχή ιδιαίτερη αναπτυγμένη στις μισθώσεις μέσω της πλατφόρμας του Airbnb. Για το συγκεκριμένο ακίνητο θα εξετάσουμε τα αποτελέσματα των εσόδων για ένα έτος, τη διάρκεια απόσβεσης της επένδυσης καθώς και την διάφορα από την εκμετάλλευση του ακινήτου μέσω της κλασικής μίσθωσης.

<u>ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</u>	
Διεύθυνση Ακινήτου:	Δοϊράνης 72
Περιοχή Ακινήτου:	Καλλιθέα
Είδος Ακινήτου:	Εξώροφη Πολυκατοικία
Χρήση Ακινήτου:	Επιπλωμένα διαμερίσματα με χρήση κοινόχρηστης πισίνας, γυμναστηρίου & Roof Garden
Σύνολο Διαμερισμάτων:	Δέκα (10)
Μέγεθος Διαμερίσματος:	75m2 ανά Διαμέρισμα
Έτος Κατασκευής:	1979
Έτος Ανακαίνισης:	2019
Ιδιοκτήτης:	DOPPIA DEVELOPMENT Μ ΙΚΕ
Επιβλέπων Μηχανικός:	Αχλαδιώτης Γεώργιος, Πολιτικός Μηχανικός

Το μέγεθος του ακινήτου είναι περί τα **1500,00τμ.** Το ακίνητο αποτελείται από έξι ορόφους. Η αρχική χρήση του κτιρίου ήταν χώροι γραφείων και πραγματοποιήθηκε ανακαίνιση το 2019 και μετατράπηκαν βάσει της νέας άδειας δόμησης σε επιπλωμένα διαμερίσματα. Στο ισόγειο υπάρχουν δύο διαμερίσματα και στο περιβάλλον χώρο η κοινόχρηστη πισίνα, στον Α' Όροφο δύο διαμερίσματα, Β' Όροφο δύο διαμερίσματα, Γ' Όροφο δύο διαμερίσματα, Δ' Όροφο δύο διαμερίσματα, Ε' Όροφο χώρος γυμναστηρίου και στο Ζ' Όροφο το Roof Garden. Το εμβαδόν κάθε διαμερίσματος είναι 75m2. Τα έξι διαμερίσματα αποτελούνται δύο υπνοδωμάτιο, λουτρό, Σαλόνι - Τραπεζαρία και Κουζίνα, πράγμα που τα καθιστά κατάλληλο για την **φιλοξενία 4 ατόμων**, προαιρετικά μέχρι 6 άτομα. Τα τέσσερα διαμερίσματα αποτελούνται ένα υπνοδωμάτιο, λουτρό, Σαλόνι - Τραπεζαρία και Κουζίνα, πράγμα που τα καθιστά κατάλληλο για την **φιλοξενία 2 ατόμων**, προαιρετικά μέχρι 4 άτομα. Το ακίνητο που εξετάζουμε βρίσκεται στην **περιοχή της**

Καλλιθέας, σε μία κλασσική αθηναϊκή πολυκατοικία. Η τοποθεσία του είναι ευνοϊκή μιας και βρίσκεται σε περιοχή τουριστικού ενδιαφέροντος και **κοντά σε μέσα μαζικής μεταφοράς**. Πρόκειται για ακίνητο το οποίο στην ταράτσα έχει θέα τόσο την Ακρόπολη όσο το Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος και τον Πειραιά.

Ας δούμε τα οικονομικά στοιχεία της παραπάνω περίπτωσης:

Δαπάνη Κατασκευής Ακινήτου

<u>Κόστος Προετοιμασίας Ακινήτου</u>	
Κόστος Κατασκευής	
Κόστος Ανακαίνισης:	310.000,00€
Άδειες - Μελέτες:	9.000,00€
Σύνολο:	319.000,00€
Κόστος Εξοπλισμού	
Επίπλωση:	10.000,00€
Λευκά Είδη:	3.000,00€
Ηλεκτρικές Συσκευές:	25.000,00€
Σύνολο:	38.000,00€
<u>Συνολικό Κόστος Προετοιμασίας Ακινήτου:</u>	<u>357.000,00€</u>

Έσοδα - Έξοδα από Βραχυχρόνια Μίσθωση

Λειτουργικά Έξοδα σε Ετήσια Βάση (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, Internet, Κοινόχρηστα)	4.200,00€
Τιμή Διανυκτέρευσης:	50,00€ για τα 4 δωμάτια + 8,00€ για κάθε επιπλέον άτομο και 70,0€ για τα 6 δωμάτια +8,00€ για κάθε επιπλέον άτομο
Πληρότητα σε ετήσια Βάση:	180 ημέρες πληρότητας
<u>Σύνολο Έσοδα από Βραχυχρόνια Μίσθωση:</u>	<u>111.600,00€</u>

Κατά την διάρκεια της προώθησής του παρατηρήθηκαν τα εξής:

- Η μεγαλύτερη πληρότητα υπήρξε την περίοδο Απρίλιος-Οκτώβριος, σε σημείο η πληρότητα να αγγίζει τις 28 μέρες τον μήνα.
- Δεν έγινε αλόγιστη χρήση ηλεκτρικού ρεύματος και νερού.
- Οι επισκέπτες σεβάστηκαν τους συγκατοίκους. Δεν καταγράφηκε καμία διαμαρτυρία από τους υπόλοιπους ένοικους.

- Δεν παρατηρήθηκαν ζημιές, αλλά μόνο μικροφθορές (σπασμένο ποτήρι, σπασμένο πιάτο)
- Η ύπαρξη και καλή λειτουργία του Ίντερνετ αποτέλεσε πολλές φορές προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της κράτησης.
- Οι περισσότεροι επισκέπτες χρησιμοποίησαν τα Μ.Μ.Μ. για να φτάσουν στο διαμέρισμα από το λιμάνι ή το αεροδρόμιο.
- Πληροφορίες για την περιοχή και για δραστηριότητες ζητήθηκαν από τους περισσότερους επισκέπτες.

Συμπεράσματα Ακινήτου

Στην περίπτωση που το παραπάνω ακίνητο ενοικιαζόταν μέσω της κλασσικής μίσθωσης, το μηνιαίο ενοίκιο ανά διαμέρισμα θα αντιστοιχούσε σε 500,00€ και επομένως τα ετήσια έσοδά του θα ανέρχονταν σε 60.000,00€. Σε αυτή την περίπτωση δεν θα επιβαρυνόταν ο ιδιοκτήτης από τα τρέχοντα λειτουργικά έξοδα.

Επομένως παρατηρούμε ότι τα έσοδα από τη βραχυχρόνια μίσθωση είναι πολύ περισσότερα από τα έσοδα που θα είχε η εκμετάλλευση ακινήτου μέσω της κλασσικής μίσθωσης.

Επίσης μέσω του συγκεκριμένου παραδείγματος παρατηρούμε ότι ο επενδυτής ποθυ κατασκεύασε το ακίνητο θα κάνει την απόσβεση της αξίας κατασκευής και επίπλωσης του σε διάστημα τριών (3) χρόνων.

Το παράδειγμα που αναλύουμε αφορά ένα ακίνητο το οποίο προωθήθηκε μέσω ενός καινούργιου λογαριασμού στην πλατφόρμα της Airbnb. Αυτό σημαίνει ότι οι επισκέπτες ανταποκρίθηκαν σε έναν καινούργιο οικοδεσπότη, σε έναν άγνωστο λογαριασμό που δεν είχε καμία κριτική και αξιολόγηση. Στον δεύτερο χρόνο λειτουργίας του, έχοντας φτιάξει ένα αξιόπιστο προφίλ με εξαιρετικές κριτικές, αναμένεται να διαγράψει ακόμα καλύτερη πορεία.

Στην συγκεκριμένη περίπτωση, η τοποθεσία του ακινήτου βοήθησε να έχει άμεσα θετικά αποτελέσματα. Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι οι λιγότερο τουριστικές περιοχές δεν θα είχαν θετικά αποτελέσματα μέσω της Airbnb, όπως για παράδειγμα το Παγκράτι και το Π. Φάληρο. Σε αυτές τις περιπτώσεις θα χρειαζόταν λίγο παραπάνω χρόνο για να ξεκινήσει η διαδικασία και ένα ακόμα πιο προσεγμένο στις λεπτομέρειες ακίνητο.

Το ότι ένα ακίνητο βρίσκεται σε πολύ τουριστική περιοχή δεν σημαίνει αυτόματα ότι θα έχει το επιθυμητό κέρδος, όπως και το ότι μπορεί να βρίσκεται εκτός της

τουριστικής ζώνης δεν σημαίνει ότι δεν αξίζει να μπούμε στην διαδικασία της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης. Είναι πολύ σημαντική η σωστή προετοιμασία του ακινήτου, η σωστή διαχείριση και η καλή προώθηση αυτού. Φτιάχνοντας ένα ιδιαίτερο ακίνητο, αξιοποιώντας σωστά τα εργαλεία προώθησης, όπως η φωτογραφία και η άμεση κράτηση, και επικοινωνώντας σωστά με τους επισκέπτες μας, δίνοντας μεγάλη σημασία στην υποδοχή τους, μπορούμε να έχουμε αξιόλογα αποτελέσματα ακόμα και σε περιοχές χαμηλού ενδιαφέροντος.

Αναλύοντας ένα πραγματικό παράδειγμα στην περιοχή της Καλλιθέας και πλησίον της Συγγρού όπου βρίσκονται πολλά ξενοδοχεία, καταλήγουμε στο ότι με την σωστή προετοιμασία και διαχείριση, ένα ακίνητο μπορεί να αποδώσει 2-3 φορές περισσότερα έσοδα από μία κλασσική ενοικίαση και επίσης να αποσβέσει τα βασικά έξοδα της ανακαίνισης και του εξοπλισμού μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα για τα δεδομένα της επένδυσης.

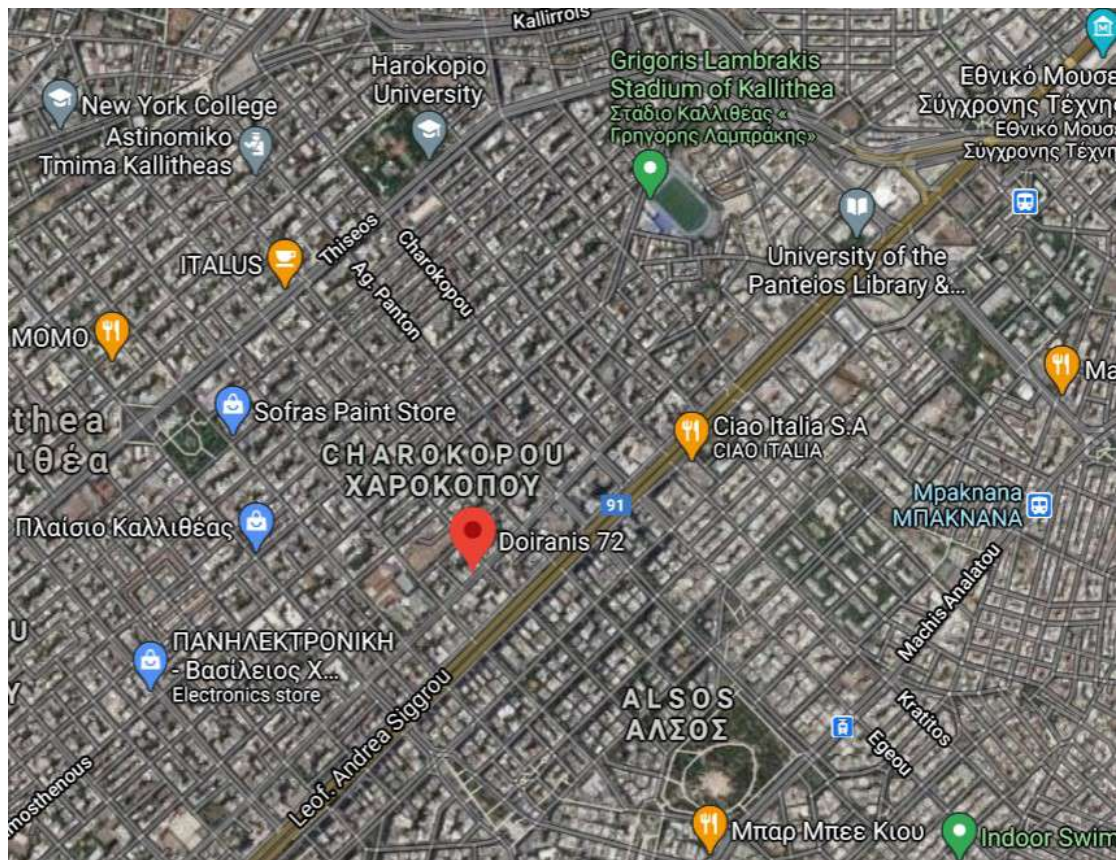
Με εκτίμηση,



Αχλαδιώτης Γεώργιος
Πολιτικός Μηχανικός

Χάρτης

Χάρτης 1: Αποτύπωση Θέσης Ακινήτου



Πηγή: Google Maps

Φωτογραφίες

Εικόνα 1: Φώτο Ακινήτου Πρίν την Ανακαίνιση



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Εικόνα 2: Φωτο Ακινήτου κατά τη διάρκεια της Ανακαίνισης



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Εικόνα 3: Φωτο Ακινήτου κατά τη διάρκεια της Ανακαίνισης



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Εικόνα 4: Εσωτερική Φώτο



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Εικόνα 5: Εσωτερική Φώτο



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Εικόνα 6: Εσωτερική Φώτο



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Εικόνα 7: Εσωτερική Φώτο



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Εικόνα 8: Εσωτερική Φώτο



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Εικόνα 9: Εσωτερική Φώτο



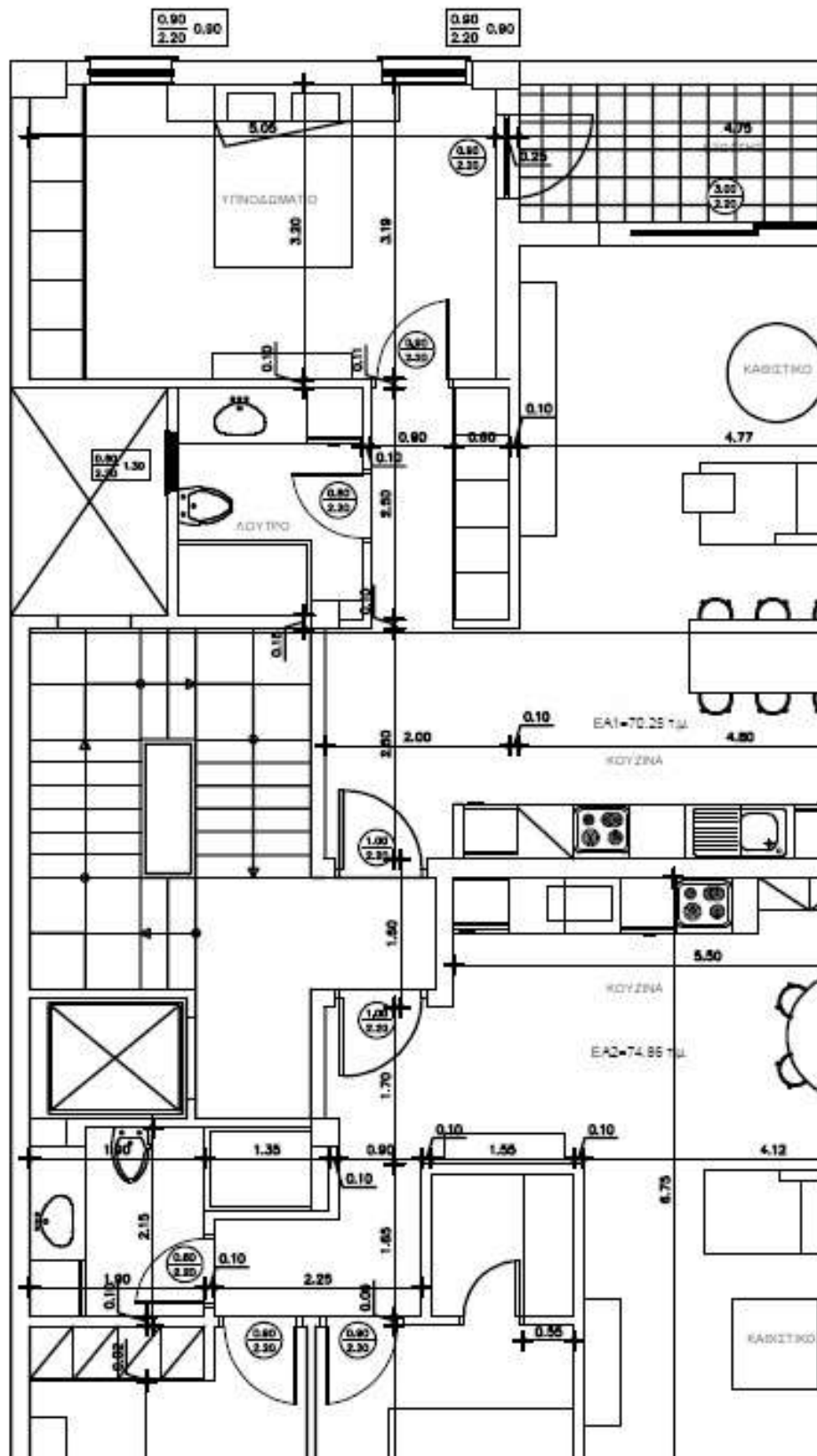
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Εικόνα 10: Εσωτερική Φώτο



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

A



The **Doppia Homes** building is located in Kallithea, near the well known Stavros Niarchos Foundation Cultural Center and close to "Fix " where is the National Museum of Contemporary Art.

It is a quiet and safe location in the south side of the city ,approximately 37 km away from Athens airport and 3,2 km from the main foreign trade port of Greece, Piraeus. Acropolis is 20 min walk away and Syntagma Square is 25min. Public transport is also easily accessible from the location within 5 min walk.

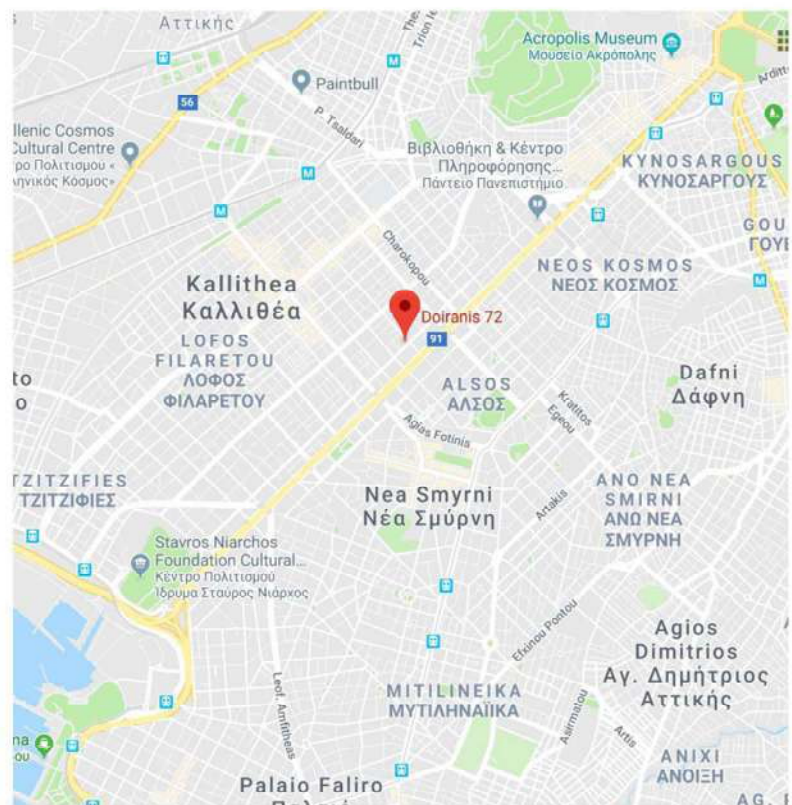
Doppia Homes features shops and services only steps away from the front door, as well as unique and affordable dining opportunities.

Residents can enjoy the many amenities including :convenient underground parking,a fitness center ,private pool,a quaint courtyard for hosting guests and community events.

It consists of

- two basements inclusive of a parking area
- ground floor and semifloor where there are an office and a maisonette
- 1st,2nd,3rd,4th floor accomodating two apartments in each level
- 5th floor with a fitness center
- the roof top provides space for leisure activities and relaxation

The apartments are airy and luminous, thoughtfully designed with bespoke finishes and modern furnishings.

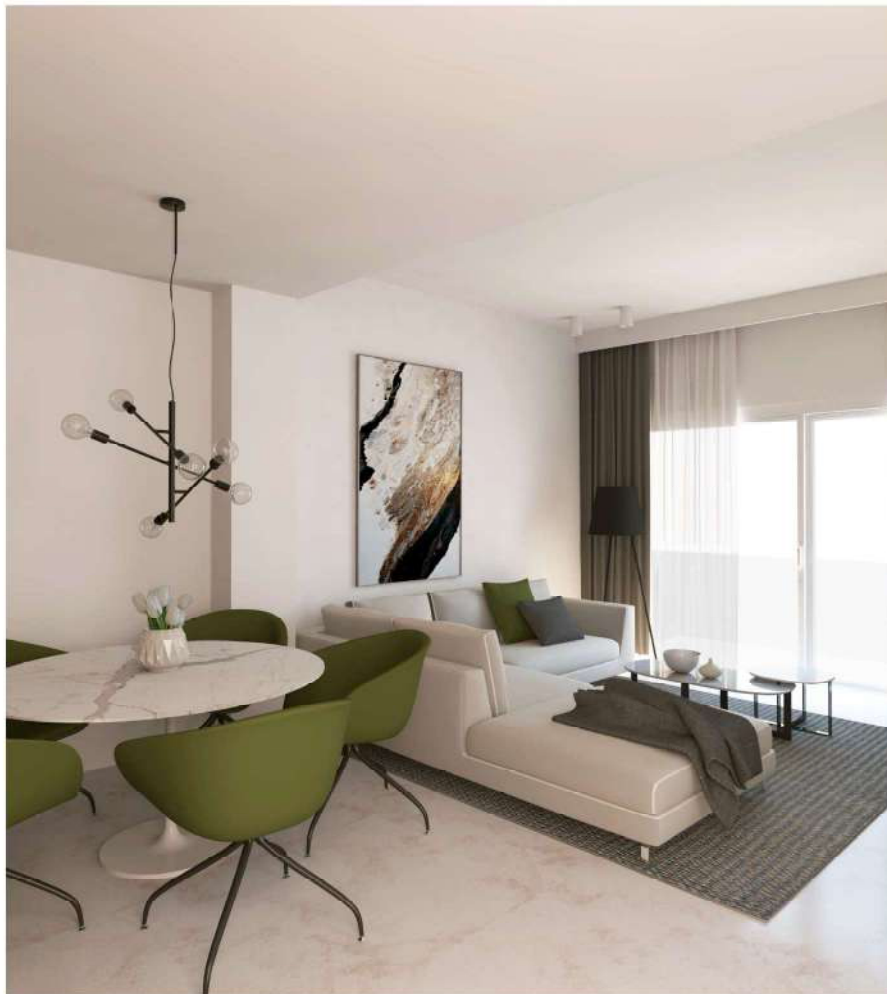




APARTMENT A_TOTAL AREA: 74.86m²



DOPPIA HOMES
APARTMENT TYPE A DINNING & LIVING ROOM

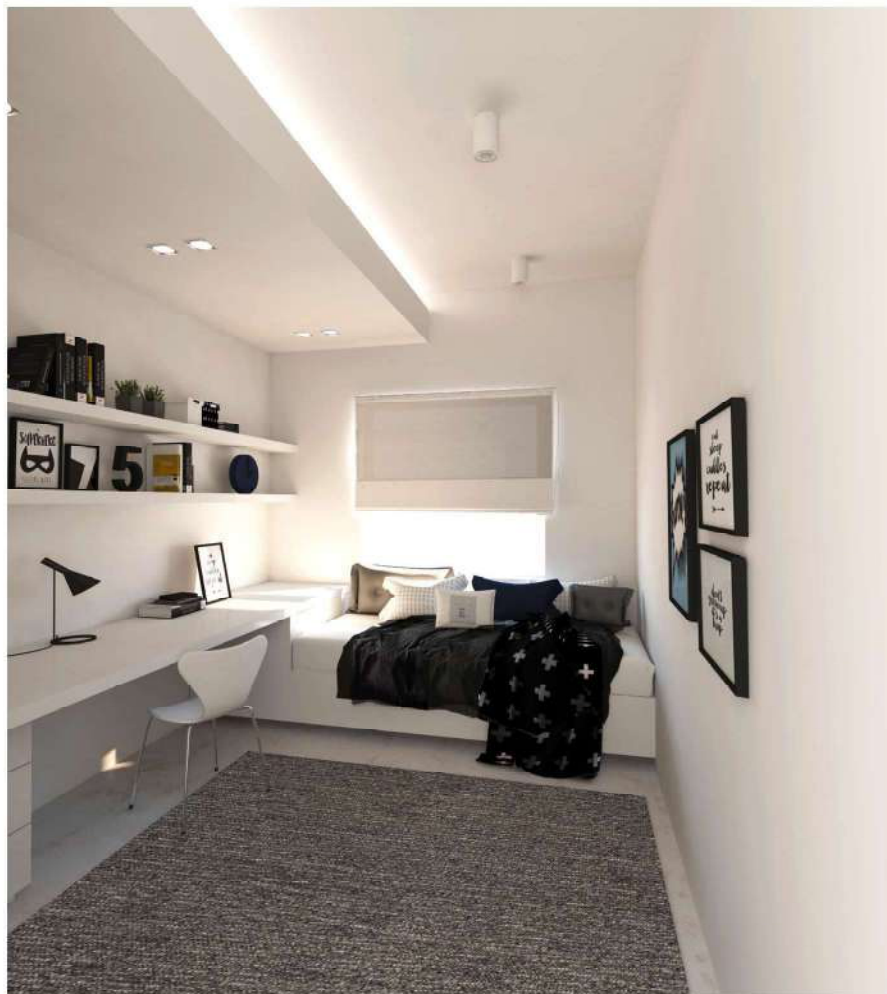


DOPPIA HOMES
APARTMENT TYPE A DINNING & LIVING ROOM













APARTMENT B_TOTAL AREA: 70.25m²

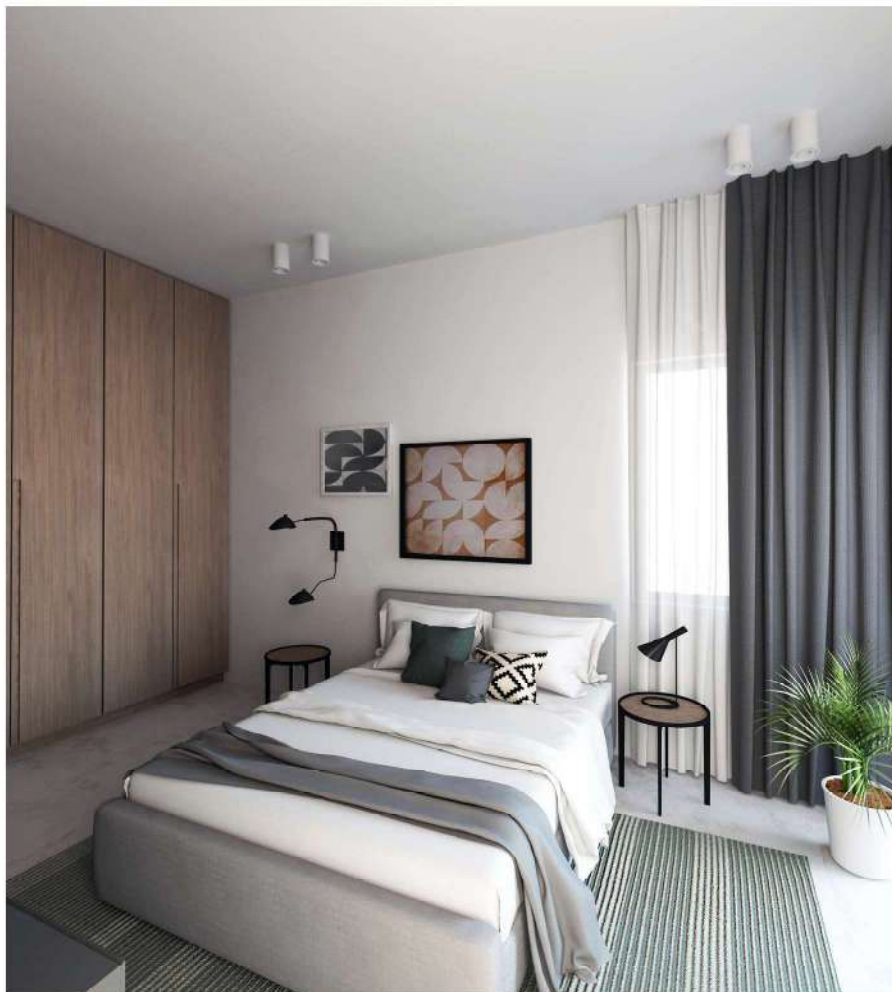
DOPPIA HOMES
APARTMENT TYPE B_DINNING KITCHEN

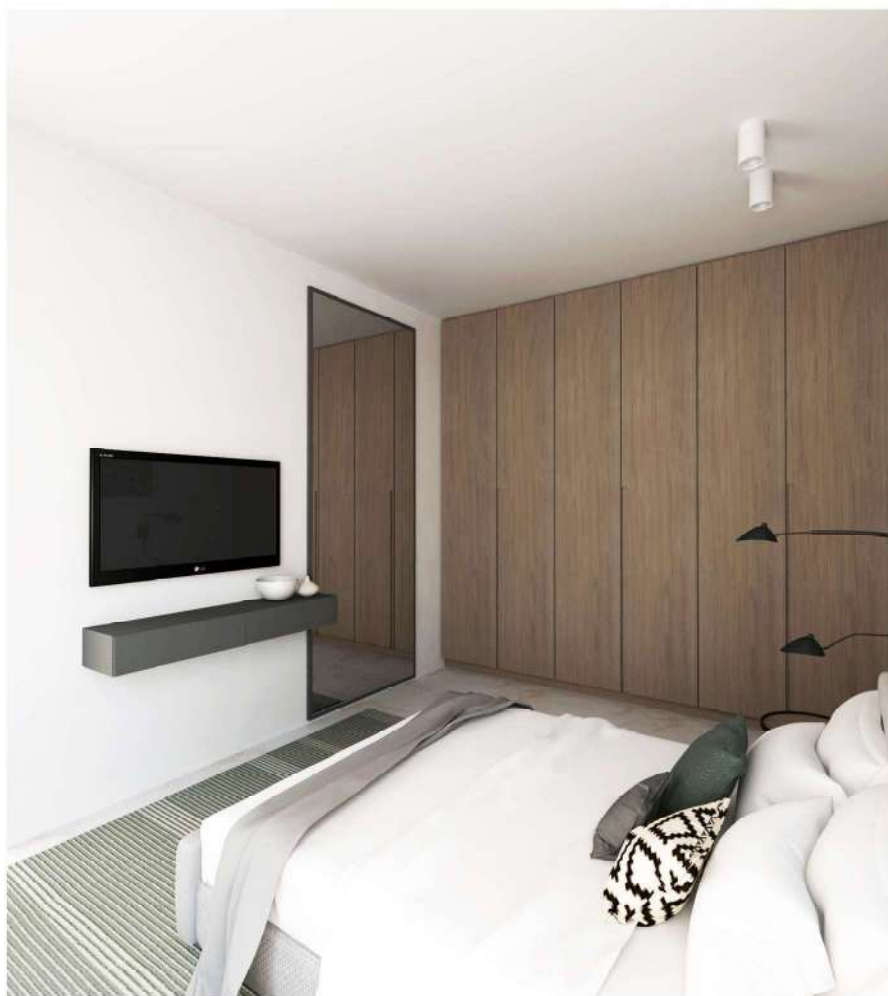


DOPPIA HOMES
APARTMENT TYPE B DINNING & LIVING ROOM









D O P P I A H O M E S

VIEW FROM DOIRANIS STREET



